

**ANALISIS HUKUM ISLAM TENTANG PRAKTIK  
SEWA MENYEWA LAHAN PERTANIAN  
DENGAN SISTEM “EMPLONG”**

(Studi Kasus di Kampung Kuripan Kecamatan Padang Ratu  
Kabupaten Lampung Tengah )



**SKRIPSI**

Diajukan Untuk Melengkapi Tugas-tugas dan Memenuhi Syarat-syarat  
Guna Memperoleh Gelar Sarjana Hukum Islam (S.H)  
Dalam Ilmu Hukum Ekonomi Syari'ah

**Oleh**  
**IMAN SURYAMAN**  
**NPM. 1421030316**

Program Studi : Mu'amalah

**FAKULTAS SYARI'AH**  
**UNIVERSITAS ISLAM NEGERI RADEN INTAN**  
**LAMPUNG**  
**1439 H /2018 M**

**ANALISIS HUKUM ISLAM TENTANG PRAKTIK  
SEWA MENYEWA LAHAN PERTANIAN  
DENGAN SISTEM “EMPLONG”**

(Studi Kasus di Kampung Kuripan Kecamatan Padang Ratu  
Kabupaten Lampung Tengah )

**SKRIPSI**

Diajukan Untuk Melengkapi Tugas-tugas dan Memenuhi Syarat-syarat  
Guna Memperoleh Gelar Sarjana Hukum Islam (S.H)  
Dalam Ilmu Hukum Ekonomi Syari’ah



Oleh:

**IMAN SURYAMAN  
NPM: 1421030316**

**Program Studi : Mu'amalah**

**Pembimbing I : Dr. H. Muhammad Zaki, S.Ag., M.Ag  
Pembimbing II : Drs. H. Ahmad Jalaluddin, S.H., M.M.**

**FAKULTAS SYARI'AH  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI RADEN INTAN  
LAMPUNG  
1439 H / 2018 M**

## ABSTRAK

Salah satu kegiatan *mua'malah* adalah sewa menyewa. *Mua'malah* merupakan perbuatan manusia dalam menjalin hubungan manusia dengan manusia, untuk memenuhi kebutuhan hidupnya. Dalam ajaran Islam sewa menyewa harus sesuai dengan syariat Islam, baik dari syarat maupun rukunnya. Sewa menyewa yang tidak memenuhi rukun dan syarat sewa menyewa akan berakibat tidak sahnya sewa menyewa yang dilakukan. Sewa menyewa lahan pertanian merupakan salah satu aktivitas yang dilakukan masyarakat Kampung Kuripan Kecamatan Padang Ratu Kabupaten Lampung Tengah, yang mana aktivitas sewa menyewa ini disebabkan oleh sebagian masyarakat yang memiliki lahan pertanian namun mempunyai kendala untuk menggarapnya. Sehingga mereka menyewakan lahan pertanian untuk dijadikan objek sewa untuk dikelola dan ditanami sehingga menghasilkan padi. Sewa-menyewa lahan pertanian di Kampung Kuripan Kecamatan Padang Ratu Lampung Tengah menggunakan sistem "*emplong*" yaitu sistem sewa menyewa didasarkan pada masa tanam dalam satu tahun yang memiliki masa tanam dua kali dalam satu tahunnya itu musim *rendeng* (musim penghujan) dan musim *gadu* (sesudah penghujan) dalam pembayaran sewa menggunakan uang tunai. Pengambilan manfaat dari lahan pertanian tersebut menjadi topik permasalahan penelitian ini karena pelaksanaan objek sewa menyewa di Kampung Kuripan menunjukkan adanya unsur ketidaksesuaian dalam pemanfaatan lahan pertanian yaitu penyewa.

Permasalahan dalam skripsi ini adalah pertama, bagaimana pelaksanaan sewa menyewa lahan pertanian dengan sistem *emplong* di Kampung Kuripan Kecamatan Padang Ratu Kabupaten Lampung Tengah?. Kedua, bagaimana analisis hukum Islam tentang sewa menyewa lahan pertanian dengan sistem *emplong* di Kampung Kuripan Kecamatan Padang Ratu Kabupaten Lampung Tengah?. Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui pelaksanaan akad sewa-menyewa lahan pertanian dengan sistem *emplong*. Serta mengetahui, analisis hukum Islam tentang sah atau tidaknya sewa menyewa lahan pertanian dengan sistem *emplong*.

Penelitian ini merupakan penelitian lapangan(*field research*) yang bersifat studi kasus pada pelaku sewa-menyewa lahan pertanian di Kampung Kuripan Kecamatan Padang Ratu Kabupaten Lampung Tengah. Teknik pengumpulan data yang peneliti gunakan adalah observasi, wawancara, dan dokumentasi. Setelah data terkumpul, maka peneliti melakukan analisis dengan metode kualitatif yang bersifat deskriptif, dengan menggunakan berfikir deduktif.

Berdasarkan hasil penelitian, dapat disimpulkan bahwa akad sewa-menyewa yang dilakukan secara lisan tidak kesepatan tertulis kedua belah pihak tetapi hanya berdasarkan saling percaya antara kedua belah pihak. Kemudian apabila dianalisis berdasarkan hukum Islam, sewa menyewa lahan pertanian di Kampung Kuripan Kecamatan Padang Ratu Kabupaten Lampung Tengah dengan menggunakan sistem *emplong* belum sesuai dengan hukum Islam. Karena pengambilan manfaat dari sewa-menyewa lahan pertanian, penyewa mengelola dan memanfaatkan lahan pertanian diluar akad yang disepakati, yaitu musim pra-musim (*kemarau*).



**KEMENTERIAN AGAMA RI  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI RADEN INTAN  
LAMPUNG  
FAKULTAS SYARI'AH**

*Alamat : Jl.Letkol. H. Endro Suratmin Sukarame Bandar Lampung Telp (0721) 703260*

**PERSETUJUAN**

Tim pembimbing telah membimbing dan mengoreksi skripsi sebagaimana mestinya terhadap saudara:


Nama : **Iman Suryaman**  
NPM : **1421030316**  
Fakultas : **Syari'ah**  
Jurusan : **Mu'amalah**  
Judul : **ANALISIS HUKUM ISLAM TENTANG  
PRAKTIK SEWA MENYEWA LAHAN  
PERTANIAN DENGAN SISTEM "EMPLONG"**  
(Studi Kasus di Kampung Kuripan Kecamatan  
Padang Ratu Kabupaten Lampung Tengah )


**MENYETUJUI**


Untuk dimunaqasyahkan dan dipertahankan dalam Sidang Munaqasyah Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Raden Intan Lampung.

**Pembimbing I**

**Pembimbing II**

  
**Dr. H. Muhammad Zaki. S.Ag., M.Ag.**  
**NIP.197112282000031002**

  
**Drs. H. Ahmad Jalaluddin. S.H., M.M**  
**NIP.195703051978031001**

  
Mengetahui,  
Ketua Jurusan Muamalah

**Dr. H.A. Khumedi Ja'far, S.Ag., M.H**  
**NIP.197208262003121002**





**KEMENTERIAN AGAMA RI  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI RADEN INTAN  
LAMPUNG  
FAKULTAS SYARI'AH**

*Alamat : Jl.Letkol. H. Endro Suratmin Sukarame Bandar Lampung Telp (0721) 703260*

**PENGESAHAN**

Skripsi dengan judul **Analisis Hukum Islam Tentang Praktik Sewa Menyewa Lahan Pertanian Dengan Sistem "Emplong"** (Studi Kasus Di Kampung Kuripan Kecamatan Padang Ratu Kabupaten Lampung Tengah) disusun oleh **Iman Suryaman, NPM. 1421030316, Jurusan Mua'malah**, telah diujikan dalam sidang munaqasyah Fakultas Syari'ah Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung pada Hari/Tanggal: 27 Agustus 2018.

**TIM MUNAQASYAH**

**Ketua** : Relit Nur Edi, S.Ag., M.Kom.I.

(.....)

**Sekretaris** : Arif Fikri, S.H.I., M.Ag.

(.....)

**Penguji I** : Dr. H. A. Khumaidi Ja'far, S.Ag., M.H.

(.....)

**Penguji II** : Dr. H. Muhammad Zaki, M.Ag.

(.....)

**Mengetahui,**

**Dekan Fakultas Syari'ah UIN Raden Intan Lampung**



**Dr. Alamsyah, S.Ag., M.Ag.  
NIP. 197009011997031002**

## MOTTO

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ  
تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ ۚ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ ۚ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا ﴿٢٩﴾

“Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang Berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu. Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.”<sup>1</sup> (QS: An-Nisa : 29)



---

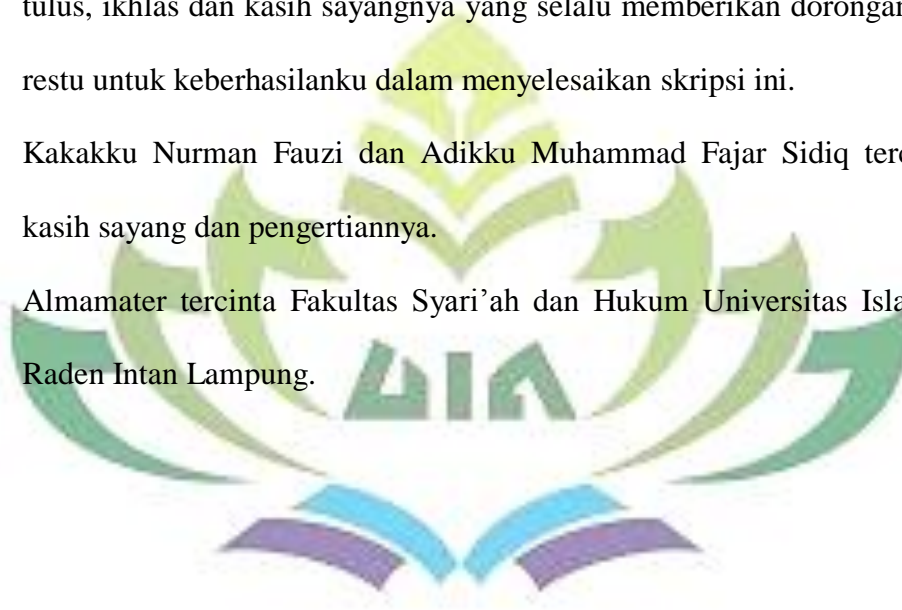
<sup>1</sup> Departemen Agama, *Al-Quran Dan Terjemahan*, Bandung, CV. Diponegoro, 2006. h. 122.

## PERSEMBAHAN

*Bismillahirrahmanirrahim.*

Puji syukur kehadiran Allah SWT yang telah memberikan rahmat dan hidayah- Nya. Sebuah karya sederhana namun butuh perjuangan dengan bangga penulis mempersembahkan skripsi ini kepada:

1. Bapak dan Ibu tercinta (Untung Pribadi dan Siti Khotijah) yang dengan sabar, tulus, ikhlas dan kasih sayangnya yang selalu memberikan dorongan dan doa restu untuk keberhasilanku dalam menyelesaikan skripsi ini.
2. Kakakku Nurman Fauzi dan Adikku Muhammad Fajar Sidiq tercinta, atas kasih sayang dan pengertiannya.
3. Almamater tercinta Fakultas Syari'ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung.



## RIWAYAT HIDUP

Penulis mempunyai nama lengkap Iman Suryaman, anak kedua dari pasangan Bapak Untung Pribadi dan Ibu Siti Khotijah. Lahir di Kota Baru pada tanggal 22 Agustus 1996. Penulis mempunyai saudara kandung yaitu seorang kakak laki-laki yang bernama Nurman Fauzi dan adik laki-laki yang bernama Muhammad Fajar Sidiq.

Penulis mempunyai riwayat pendidikan pada:

1. Sekolah Dasar Negeri 02 Sriagung Padang Ratu pada tahun 2002 dan selesai pada tahun 2008
2. SMPN 1 Padang Ratu pada tahun 2008 dan selesai pada tahun 2011.
3. SMK Nurul Huda Pringsewu tahun 2011 dan selesai pada tahun 2014.
4. Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Raden Intan Lampung, mengambil Program Studi *Mu'amalah* (Hukum Ekonomi Syariah) pada Fakultas Syariah dan Hukum pada tahun 2014.



## KATA PENGANTAR

*Assalalamu'alaikumWr. Wb.*

Puji Syukur kehadiran Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat, taufik serta hidayah-Nya, sehingga skripsi dengan judul **“Analisis Hukum Islam Tentang Praktik Sewa Menyewa Lahan Pertanian dengan Sistem “Emplong”** (Studi Kasus di Kampung Kuripan Kecamatan Padang Ratu Kabupaten Lampung Tengah) dapat terselesaikan. Shalawat serta salam penulis sampaikan kepada Nabi Muhammad SAW, keluarga, para sahabat dan para pengikutnya yang setia kepadanya hingga akhir zaman.

Skripsi ini ditulis dan diselesaikan sebagai salah satu persyaratan untuk menyelesaikan studi pada program Strata Satu (S1) Jurusan *Mu'amalah* Fakultas Syari'ah UIN Raden Intan Lampung guna memperoleh gelar Sarjana Hukum (S.H) dalam bidang Ilmu Syariah.

Atas semua pihak dalam proses penyelesaian skripsi ini, tak lupa penulis haturkan terima kasih sebesar- besarnya. Secara rinci ungkapan terimakasih itu disampaikan kepada:

1. Dr. Alamsyah, S.Ag., M.Ag., selaku Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Raden Intan Lampung yang senantiasa tanggap terhadap kesulitan-kesulitan mahasiswa;
2. Dr. H. A. Khumedi Ja'far., M.H., selaku Ketua Jurusan *Mu'amalah* dan Khoiruddin, M.S.I. selaku Sekretaris Jurusan *Mu'amalah* Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Raden Intan Lampung;

3. Dr. H. Muhammad Zaki, S.Ag., M.Ag., selaku Pembimbing I dan Drs. H. Ahmad Jalaluddin, S.H., M.M., selaku Pembimbing II yang telah banyak meluangkan waktu untuk membantu dan membimbing serta memberi arahan kepada penulis dalam menyelesaikan skripsi ini;
4. Bapak dan Ibu Dosen serta Staff Karyawan Fakultas Syari'ah;
5. Kepala Perpustakaan UIN Raden Intan Lampung dan Pengelola Perpustakaan yang telah memberikan informasi, data, referensi, dan lain- lain;
6. Rekan- rekan seperjuangan dalam menuntut ilmu *Mu'amalah* 2014, khususnya Mu'amalah kelas F.
7. Almamater Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Raden Intan Lampung tercinta.

Semoga Allah SWT memberikan balasan yang berlipat ganda kepada semuanya. Demi perbaikan selanjutnya, saran dan kritik yang akan membangun penulis terima dengan senang hati. Akhirnya, hanya kepada Allah SWT penulis serahkan segalanya, mudah- mudahan betapapun kecilnya skripsi ini, dapat bermanfaat dalam pengembangan dan kemajuan ilmu pengetahuan, khususnya ilmu- ilmu keIslaman.

*Wassalamu'alaikumWr. Wb.*

Bandar Lampung, 27 Agustus 2018

IMAN SURYAMAN  
NPM. 1421030316

## DAFTAR ISI

<b>COVER LUAR.....</b>	<b><i>i</i></b>
<b>COVER DALAM.....</b>	<b><i>ii</i></b>
<b>ABSTRAK.....</b>	<b><i>iii</i></b>
<b>HALAMAN PERSETUJUAN .....</b>	<b><i>iv</i></b>
<b>PENGESAHAN.....</b>	<b><i>v</i></b>
<b>MOTTO.....</b>	<b><i>vi</i></b>
<b>PERSEMBAHAN.....</b>	<b><i>vii</i></b>
<b>RIWAYAT HIDUP.....</b>	<b><i>viii</i></b>
<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b><i>x</i></b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b><i>xi</i></b>
<b>DAFTAR TABEL.....</b>	<b><i>xii</i></b>
<b>BAB I. PENDAHULUAN</b>	
A. Penegasan Judul.....	1
B. Alasan Memilih Judul.....	2
1. Alasan Objektif .....	2
2. Alasan Subjektif .....	3
C. Latar Belakang Masalah .....	3
D. Rumusan Masalah .....	11
E. Tujuan dan Kegunaan Penelitian.....	11
1. Tujuan Penelitian .....	11
2. Kegunaan Penelitian.....	11
F. Metode Penelitian .....	12
1. Jenis Penelitian.....	12
2. Sifat Penelitian .....	12
3. Sumber Data.....	12
4. Populasi dan Sampel .....	13
5. Metode Pengumpulan Data .....	14
6. Metode Pengolahan Data .....	15
7. Analisa Data .....	16

## BAB II. LANDASAN TEORI

A. Pengertian <i>Ijarah</i> (Sewa – Menyewa) .....	18
1. Pengertian Akad <i>Ijarah</i> .....	18
2. Pengertian <i>Ijarah</i> (Sewa Menyewa).....	22
B. Dasar Hukum Sewa Menyewa .....	24
C. Rukun dan Syarat Sewa Menyewa .....	28
D. Kewajiban <i>Mu'jir</i> (Orang Yang Menyewakan) dan <i>Musta'jir</i> (Penyewa) .....	35
E. Macam - macam <i>Ijarah</i> .....	35
F. Beberapa Hal yang Membatalkan Akad <i>Ijarah</i> .....	38
G. Sistem <i>Emplong</i> .....	43

### **BAB III. LAPORAN HASIL PENELITIAN**

A. Gambaran Umum Lokasi Penelitian .....	45
1. Profil Kampung Kuripan Kecamatan Padang Ratu Kabupaten Lampung Tengah.....	45
2. Kondisi Geografis Kampung Kuripan Kecamatan Padang Ratu Kabupaten Lampung Tengah .....	49
3. Kondisi Demografi Kampung Kuripan Kecamatan Padang Ratu Kabupaten Lampung Tengah .....	49
4. Kondisi Sosial Budaya Kampung Kuripan Kecamatan Padang Ratu Kabupaten Lampung Tengah .....	50
5. Struktur Organisasi Kampung Kuripan Kecamatan Padang Ratu Kabupaten Lampung Tengah .....	50
B. Proses Pelaksanaan Sewa - Menyewa Lahan Pertanian Dengan Sistem <i>Emplong</i> di Kampung Kuripan Kecamatan Padang Ratu Lampung Tengah .....	53
1. Tahap Pencarian Lahan .....	55
2. Tahap Pertemuan Kedua Belah Pihak( <i>mu'jir</i> dan <i>Musta'jir</i> .....	55
3. Tahap Pelaksanaan Perjanjian Sewa-Menyewa .....	56

### **BAB IV. ANALISIS DATA**

A. Praktik Sewa Menyewa Lahan Pertanian dengan Sistem <i>Emplong</i> di Kampung Kuripan Kecamatan Padang Ratu Lampung Tengah .....	62
B. Analisis Hukum Islam Tentang Praktek Sewa-Menyewa Lahan Pertanian dengan Sistem <i>Emplong</i> di Kampung Kuripan Kecamatan Padang Ratu Lampung Tengah .....	66

### **BAB V. PENUTUP**

A. Kesimpulan .....	70
B. Saran .....	72

### **DAFTAR PUSTAKA**

### **LAMPIRAN**



## DAFTAR TABEL

3.1. Sejarah Kepemimpinna Kampung Kuripan Kecamatan Padang Ratu dari Awal Berdirinya sampai Sekarang .....	46
3.2. Jumlah Penduduk Kampung Kuripan .....	49
3.3. Mata Pencaharian Penduduk Kampung Kuripan.....	50
3.4. Tingkat Pendidikan Masyarakat Kampung Kuripan .....	50
3.5. Data Perangkat Kampung Kuripan Periode 2015-2021 .....	52
3.6. Data Kepala Dusun Kampung Kuripan Periode 2015-2021.....	52
3.7. Data Ketua RT Kampung Kuripan Periode2015-2021.....	53



# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Penegasan Judul

Sebelum melakukan pembahasan lebih lanjut, agar tidak terjadi kesalahpahaman dalam makna yang terkandung dalam judul, maka penulis memerlukan adanya pembatasan arti kalimat dengan harapan memperoleh gambaran yang jelas dari makna yang dimaksud. Adapun judul nya adalah “Analisis Hukum Islam Tentang Praktik Sewa-Menyewa Lahan Pertanian Dengan Sistem “*Emplong*” (Studi Kasus di Kampung Kuripan Kecamatan Padang Ratu). Adapun istilah-istilah dalam judul adalah:

1. Hukum Islam yaitu hukum yang bersumber dari al-Quran sunah Nabi dan pendapat para ulama.<sup>2</sup> Dalam hal ini membahas tentang peraturan-peraturan ketentuan yang terkait dengan sewa menyewa(*Ijarah*).
2. *Ijarah* (sewa menyewa) adalah suatu bentuk kegiatan sewa menyewa barang yang telah ditentukan jangka waktunya dengan sistem pembayaran yang ditangguhkan.<sup>3</sup>
3. Sistem “*emplong*” yaitu istilah yang awal mulanya digunakan para petani di Kampung Kuripan Kecamatan Padang Ratu dalam menyewa lahan pertanian dengan masa tanam *ngemplong* yang berarti musiman saja. Dikarenakan area lahan pertanian di Kampung Kuripan memiliki masa tanam yakni musim penghujan dan musim *gadu*(pasca penghujan), maka

---

<sup>2</sup>Ahmad el Ghandur, *Perspektif Hukum Islam*, diterjemahkan oleh Ma'mun Muhammad Murai dari Al-Madkhal ila as-Shari'at al-Islamiah, (Yogyakarta: Pustaka Fahima, 2006), 7.

<sup>3</sup>Amir syarifuddin, *garis-garis besar fiqih*( jakarta: kencana pradana media group, 2010), h.5.

sistem *emplong* memiliki pengertian bentuk kegiatan sewa menyewa lahan pertanian dengan masa tanam musim penghujan dan musim *gadu*(pasca penghujan) dengan dua kali masa tanam dalam satu tahun<sup>4</sup>.

Jadi yang dimaksud dalam skripsi ini adalah penelitian secara ilmiah tentang Analisis Hukum Islam Tentang Sewa Menyewa Lahan Pertanian Dengan Sistem “*Emplong*” Studi Kasus Kampung Kuripan Kecamatan Padang Ratu Kabupaten Lampung Tengah.

## **B. Alasan Memilih Judul**

### **1. Alasan Objektif**

Pelaksanaan obyek sewa menyewa di Kampung Kuripan menunjukkan adanya unsur ketidaksesuaian dalam pemanfaatan lahan pertanian, yakni penyewa melakukan penggarapan lahan pertanian dalam masa pramusim penghujan atau dalam hal ini lebih masyarakat kenal dengan *sogleng*, penyewa menggarap lahan pertanian tersebut yang sebenarnya tidak termasuk dalam masa tanam sistem *emplong* (tidak dalam musim penghujan ataupun musim *gadu*). Hal ini sering kali dikeluhkan oleh pemilik lahan karena penggarapan pramusim tersebut sebenarnya tidak termasuk dalam akad sewa menyewa sistem *emplong* ini, sehingga berdampak pada ketidak pastian batas akhir masa sewa.

---

<sup>4</sup>Sutopo, Karjo. Petani (sesepuh Kampung Kuripan)

## 2. Alasan Subjektif

- a. Penelitian ini didukung dengan literatur atau referensi yang cukup, sehingga memungkinkan dapat diselesaikan sesuai dengan waktu yang direncanakan. Selain itu topik yang diangkat sangat membantu dalam mengatasi atau memberi solusi terhadap kehidupan bermasyarakat dan sesuai dengan disiplin ilmu yang penulis tekuni saat ini.
- b. Berdasarkan data jurusan dan sepengetahuan penulis, belum ada yang membahas topik ini, sehingga sangat memungkinkannya untuk mengangkat sebagai judul skripsi.

## C. Latar Belakang Masalah

Manusia merupakan ciptaan Allah yang paling sempurna diantara makhluk yang lain, diberikan anugrah berupa nafsu dan akal. Melalui kelebihan tersebut manusia dapat menjadi khalifah serta dapat bertahan hidup sampai saat ini. Berhubungan bahwa manusia sebagai makhluk yang sempurna hal ini sesuai dengan Firman Allah SWT yaitu :

وَلَقَدْ كَرَّمْنَا بَنِي آدَمَ وَحَمَلْنَاهُمْ فِي الْبَرِّ وَالْبَحْرِ وَرَزَقْنَاهُمْ مِنَ الطَّيِّبَاتِ  
وَفَضَّلْنَاهُمْ عَلَى كَثِيرٍ مِّمَّنْ خَلَقْنَا تَفْضِيلًا ﴿٧٠﴾

Artinya :“Dan sesungguhnya telah Kami muliakan anak-anak Adam, Kami angkut mereka di daratan dan di lautan, Kami beri mereka rezki dari yang baik-baik dan Kami lebihkan mereka dengan kelebihan yang sempurna atas kebanyakan makhluk yang telah Kami ciptakan”.<sup>5</sup>(Q.S Al-Isra:70)

---

<sup>5</sup>Departemen Agama, *Al-Quran dan Terjemahannya*, (Bandung,CV Diponegoro,2006, h. 231)



Selain menjadi makhluk yang sempurna, manusia juga diciptakan oleh Allah SWT diposisikan sebagai makhluk sosial, yang berarti bahwa manusia tidak akan dapat untuk hidup sendiri tanpa adanya bantuan/berhubungan dengan manusia lain. Untuk mempermudah hubungan diantara mereka, banyak sekali cara yang dilakukan. Salah satunya untuk memenuhi kebutuhan hidup sehari-hari manusia melakukan jual beli, utang piutang, sewa menyewa dan lain sebagainya.

Oleh karena itu hukum Islam mengadakan aturan-aturan bagi keperluan manusia dan membatasi keinginannya hingga memungkinkan manusia memperoleh kebutuhannya tanpa memberi mudharat kepada orang lain dan mengadakan hukum tukar menukar keperluan antara anggota-anggota masyarakat dengan jalan yang adil. Agar manusia dapat melepaskan dirinya dari kesempitan dan memperoleh keinginannya tanpa merusak kehormatan.<sup>6</sup>

Dalam Islam hubungan antara manusia satu dengan yang lain disebut dengan istilah muamalah. Menurut pengertian umum muamalah berarti perbuatan atau pergaulan manusia diluar ibadah. Muamalah merupakan perbuatan manusia dalam menjalin hubungan atau pergaulan manusia dengan manusia. Sedangkan ibadah merupakan hubungan atau pergaulan manusia dengan Tuhan.<sup>7</sup>

Muamalah cakupannya sangat luas sekali bidang perkawinan, waris, melakukan transaksi, dan lain sebagainya, selain ibadah, masuk dalam

---

<sup>6</sup>Nazar Bakry, *Problematika Pelaksanaan Fiqh Islam*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 1994),

<sup>7</sup>Ghufron Masadi, *Fiqh Muamalah kontekstual*. (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2002),

pengertian muamalah. Istilah khusus dalam hukum Islam yang mengatur hubungan antar individu dalam sebuah masyarakat.

Dalam kehidupan bermuamalah manusia selalu berhubungan satu sama lain untuk mencukupi kebutuhan hidup. Kebutuhan manusia yang tidak terbatas akan tetapi alat pemenuhan kebutuhan yang terbatas mendorong manusia untuk selalu berusaha mencari sumber kebutuhan.

Apabila manusia hanya mengandalkan dirinya sendiri, tentulah pemenuhan kebutuhan tidak akan terwujud, dengan demikian manusia harus saling tolong menolong dan saling bertukar keperluan melalui kerjasama atau sesuai dengan hukum Allah SWT. Seperti firman Allah SWT dalam di dalam Al-Quran surat Al Maidah ayat 2 yaitu :

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَحْلُوا شَعِيرَ اللَّهِ وَلَا الشَّهْرَ الْحَرَامَ وَلَا أَهْدَى وَلَا  
الْقَلْبَ وَلَا ءَامِينَ الْبَيْتِ الْحَرَامَ يَبْتَغُونَ فَضْلًا مِّن رَّبِّهِمْ وَرِضْوَانًا وَإِذَا  
حَلَلْتُمْ فَاصْطَادُوا وَلَا تَجْرِمَنَّكُمْ شَنَاٰنُ قَوْمٍ أَن صَدُّوكُمْ عَنِ الْمَسْجِدِ  
الْحَرَامِ أَن تَعْتَدُوا وَتَعَاوَنُوا عَلَى الْبِرِّ وَالتَّقْوَىٰ ۖ وَلَا تَعَاوَنُوا عَلَى الْإِثْمِ  
وَالْعُدْوَانِ ۚ وَاتَّقُوا اللَّهَ ۚ إِنَّ اللَّهَ شَدِيدُ الْعِقَابِ ﴿٢﴾

Artinya: “Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu melanggar syi'ar-syi'ar Allah, dan jangan melanggar kehormatan bulan-bulan haram, jangan (mengganggu) binatang-binatang had-ya, dan binatang-binatang qalaa-id, dan jangan (pula) mengganggu orang-orang yang mengunjungi Baitullah sedang mereka mencari karunia dan keridaan dari Tuhannya dan apabila kamu telah menyelesaikan ibadah haji, maka bolehlah berburu. Dan janganlah sekali-kali kebencian (mu) kepada sesuatu kaum karena mereka menghalang-halangi kamu dari Masjidilharam, mendorongmu berbuat aniaya (kepada mereka). Dan tolong-menolonglah kamu dalam (mengerjakan) kebajikan dan takwa, dan jangan tolong-menolong dalam berbuat dosa dan pelanggaran. Dan

bertakwalah kamu kepada Allah, sesungguhnya Allah amat berat siksa-Nya.”<sup>8</sup>(*Q.s Al-Maidah: 2*)

Ayat di atas menjelaskan bahwa manusia membutuhkan manusia yang lain dalam menjalankan kehidupan, maka tidak dapat dipungkiri akan terjadi kerja sama dalam mencapai sebuah tujuan. Seperti jual beli, sewa menyewa, tukar menukar, dan lain sebagainya. Banyak aspek kerja sama di atas semata mata hanya untuk memenuhi kebutuhan hidup agar lebih baik.

Salah satu bentuk kerja sama yang umum di masyarakat adalah sewa menyewa yang bisa dijadikan suatu usaha yang menguntungkan, misalnya sewa menyewa lahan pertanian. Lahan pertanian memiliki manfaat yang sangat besar bagi manusia. Seperti menyediakan sumber pangan yang dibutuhkan manusia untuk menyambung hidup dengan ditanami tumbuh-tumbuhan seperti padi, jagung, gandum, semangka, kacang-kacangan dan lain sebagainya.

Oleh karena itu manusia harus dapat merawat supaya mengambil manfaat untuk kesejahteraan bersama. Manusia akan hidup sejahtera serta berkecukupan jika dapat memanfaatkan dengan mengolah lahan yang dikuasai sesuai dengan hukum yang berlaku. Salah satu bentuk pemanfaatan lahan pertanian adalah bercocok tanam. Dengan bercocok tanam manusia dapat memenuhi kebutuhan dan menjadi pekerjaan yang halal dan mulia, Bahkan hingga saat ini kelangsungan hidup manusia terus bergantung kepada hasil pertanian. Allah SWT telah mengisyaratkannya dalam Firman Nya sebagai berikut:

---

<sup>8</sup>Departemen Agama, *Al-Quran Dan Terjemahannya*, (Bandung: CV Diponegoro, 2006), h 85.

وَالْأَرْضَ بَعْدَ ذَلِكَ دَحَاهَا ﴿٣٢﴾ أَخْرَجَ مِنْهَا مَاءَهَا وَمَرْعَاهَا ﴿٣٣﴾ وَالْجِبَالَ  
أَرْسَنَهَا ﴿٣٤﴾

Artinya :“Dan bumi sesudah itu dihamparkan Nya. Ia memancarkan daripadanya mata airnya, dan (menumbuhkan) tumbuh tumbuhannya. Dan gunung gunung dipancangkan Nya dengan teguh, (semua itu) untuk kesenanganmu dan untuk binatang-binatang ternakmu”<sup>9</sup>(QS. An-Nazi'at : 30-33).

Fenomena ini menjadi bukti tersendiri akan betapa sentralnya jasa orang yang berkecimpung dalam pemanfaatan lahan pertanian yaitu petani. Dengan menikmati hasil kerja keras mereka, umat manusia di dunia dapat mempertahankan hidupnya. Berkat perannya yang senantiasa dibutuhkan oleh masyarakat luas ini, para petani mendapatkan imbalan pahala yang tiada batas, hal ini sesuai dengan hadist Rosulullah SAW yang artinya sebagai berikut:

مَا مِنْ مُسْلِمٍ يَغْرِسُ غَرْسًا، أَوْ يَزْرَعُ زَرْعًا فَيَأْكُلُ مِنْهُ طَيْرٌ أَوْ إِنْسَانٌ أَوْ  
بَهِيمَةٌ إِلَّا كَانَ لَهُ بِهِ صَدَقَةٌ (رواه البخاري مسلم)

Artinya: “Tidaklah ada seorang muslim yang menanam satu pohon atau menanam tetumbuhan, lalu ada burung, atau manusia atau hewan ternak yang turut memakan hasil tanamannya, melainkan tanaman itu bernilai sedekah baginya.”<sup>10</sup>(H.R Bukhori dan Muslim).

Para petani menjadikan lahan pertanian menjadi sumber pokok pekerjaan dalam memenuhi kehidupan sehari-hari. Dalam pemanfaatannya yaitu dengan menggarap lahan sendiri, ataupun lahan milik orang lain, bahkan banyak

<sup>9</sup>Departemen Agama, *Al-Quran Dan Terjemahannya*, (Bandung: CV Diponegoro, 2006) h, 467.

<sup>10</sup>Imam Abi Khusaini Muslim Bin Hajar Hajj'i Nisaburiy, *Sahih Bukhori no. 2195 dan Muslim no. 1552*.



petani yang memiliki lahan pertanian tetapi di sewakan kepada petani lain atau yang lebih dikenal dengan *Ijarah*.

*Ijarah* atau sewa-menyewa sering dilakukan orang-orang dalam berbagai keperluan mereka yang bersifat harian, bulanan, dan tahunan. Dengan demikian, hukum *Ijarah* ini layak diketahui. Karena tidak ada bentuk kerjasama yang dilakukan manusia diberbagai tempat dan waktu yang berbeda, kecuali hukumnya telah ditentukan dalam syariat Islam, yang selalu mengedepankan maslahat dan tidak merugikan orang.<sup>11</sup> Dalam masyarakat praktek *ijarah* sudah menjadi kebiasaan demi mencukupi kebutuhan, akan tetapi akad yang dilakukan apakah sesuai dengan ketentuan Islam atau belum, ini menjadi salah satu permasalahan tersendiri.

Praktek *ijarah* sebagai kegiatan ekonomi memberikan solusi bagi masyarakat yang kekurangan dalam pendapatan hidup mereka. Banyaknya sistem transaksi dengan sistem bunga di perkampungan ini menguntungkan pihak yang mengambil kesempatan dengan kondisi masyarakat yang kurang memahami hukum Islam.

Karena masyarakat biasanya menyukai proses yang instan dan tidak rumit untuk mendapatkan penghasilan. Sehingga perlu diteliti bahwa dengan memahami hukum Islam, masyarakat lebih mengetahui masih ada transaksi yang lebih bermanfaat dan saling menguntungkan bagi semua pihak secara adil tanpa merusak kehormatan orang lain serta sesuai dengan syara'.

---

<sup>11</sup>Ghufron A. Masadi, *Fiqh Muamalah kontekstual*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2002)

Kemanfaatan obyek sewa haruslah barang yang dibolehkan dalam agama, perjanjian sewa menyewa barang yang kemanfaatannya tidak dibolehkan oleh ketentuan hukum agama adalah tidak sah dan haram untuk dilakukan. Misalnya perjanjian sewa menyewa rumah untuk digunakan sebagai tempat memproduksi narkoba, prostitusi, atau digunakan sebagai tempat perjudian.

Transaksi *Ijarah* biasa dilakukan di Kampung Kuripan. Praktek *Ijarah* atau sewa menyewa lahan pertanian ini menggunakan sistem '*emplong*' yaitu sistem sewa menyewa didasarkan pada masa tanam dalam satu tahun yang memiliki masa tanam dua kali dalam satu tahun, yakni musim *rendeng*(musim penghujan) dan musim *gadu*(musim sesudah rendeng), untuk pembayaran sewa menggunakan uang tunai.

Pengambilan manfaat dari lahan pertanian tersebut menjadi topik permasalahan penelitian ini, karena masalah pelaksanaan obyek sewa menyewa di Kampung Kuripan menunjukkan adanya unsur ketidaksesuaian dalam pemanfaatan lahan pertanian yakni penyewa melakukan penggarapan lahan pertanian dalam masa pra musim penghujan atau dalam hal ini lebih masyarakat kenal dengan *sogleng*.

Penyewa menggarap lahan pertanian tersebut yang sebenarnya tidak termasuk dalam masa tanam dan masa berakhirnya akad kurang adanya kejelasan, karena masa berakhir disini ditentukan oleh musim bukan berdasarkan tanggal atau bulan dan itu termasuk kedalam sistem *emplong*. Sehingga hal ini sering kali dikeluhkan oleh pemilik lahan yang

mempermasalahkan batas akhir masa sewa. Selama penulis mengamati praktek sewa menyewa, baru kali ini penulis melihat praktek sewa menyewa yang demikian.

Kebiasaan para petani yang ada di Kampung Kuripan ini memberikan ketertarikan sendiri bagi penulis untuk melakukan penelitian praktik sewa menyewa lahan pertanian dengan sistem '*emplong*'. Kemudian Penulis akan menganalisis berdasarkan pandangan hukum Islam dalam mewujudkan keadilan sosial.

Berdasarkan latar belakang tersebut maka penulis mengambil judul “Analisis Hukum Islam Tentang Praktek Sewa Menyewa Lahan Pertanian dengan Sistem “*emplong*” di Kampung Kuripan Kecamatan Padang Ratu Kabupaten Lampung Tengah”.

#### **D. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah dipaparkan di atas, maka terdapat dua rumusan masalah, yaitu:

- a. Bagaimana praktik sewa menyewa lahan pertanian dengan sistem “*emplong*” di Kampung Kuripan Kecamatan Padang Ratu?
- b. Bagaimana analisis hukum Islam tentang sewa menyewa lahan pertanian dengan sistem “*emplong*” di Kampung Kuripan Kecamatan Padang Ratu?

#### **E. Tujuan dan Kegunaan Penelitian**

##### **1. Tujuan Penelitian**

Adapun tujuan penelitian ini adalah :

- a. Untuk mengetahui praktik sewa menyewa lahan pertanian dengan sistem “*emplong*” di Kampung Kuripan Kecamatan Padang Ratu.
- b. Untuk mengetahui tentang pandangan hukum Islam terhadap praktik sewa menyewa lahan pertanian di Kampung Kuripan Kecamatan Padang Ratu.

## **2. Kegunaan Penelitian**

- a. Kegunaan teoritis, berguna bagi pengembangan ilmu pengetahuan atau menambah wawasan pengetahuan yang berkaitan dengan praktik sewa lahan pertanian dengan sistem “*emplong*” di Kampung Kuripan Kecamatan Padang Ratu Kabupaten Lampung Tengah, sehingga dapat dijadikan informasi bagi pembaca dan sekaligus dapat digunakan sebagai bahan penelitian lebih lanjut.
- b. Kegunaan praktis, diharapkan bisa menjadi bahan masukan bagi para pembaca untuk dijadikan landasan kepada para pemikir hukum Islam untuk dijadikan salah satu metode *ijtihad* dalam melakukan praktik sewa menyewa dan sosialisasi sekaligus memperjelas analisis teori dan praktek terhadap sewa menyewa.

## **F. Metode Penelitian**

### **1. Jenis Penelitian**

Jenis Penelitian ini dapat digolongkan penelitian lapangan (*field research*).<sup>12</sup> yaitu, suatu penelitian yang bertujuan mengumpulkan data

---

<sup>12</sup>Kartini Kartono, *Pengantar Metodologi Riset Sosial*, Cetakan Ketujuh, (Bandung : Mandar Maju, 1996), hlm. 81.



dari lokasi atau lapangan dengan berkunjung langsung ke tempat yang di jadikan objek penelitian. Dalam hal ini penulis mengobsevasi seperti lahan pertanian yang akan disewakan dan para pihak yang melakukan akad.

## **2. Sifat Penelitian**

Penelitian ini bersifat deskriptif kualitatif, yaitu penelitian yang bertujuan untuk mendeskripsikan dan penafsiran data yang ada serta menggambarkan secara umum subjek yang diteliti.<sup>13</sup> Dalam hal ini penulis memaparkan hasil data yang didapat, berupa data peristiwa dan kejadian dari lokasi observasi yang diteliti.

## **3. Sumber Data**

Fokus penelitian ini lebih mengarah pada persoalan penentuan hukum yang terkait dengan praktik akad sewa menyewa lahan pertanian faktor faktor dalam hal tersebut. Oleh Sumber karna itu sumber data yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

### **a. Data Primer**

Data primer adalah data yang di peroleh langsung dari sumber pertama.<sup>14</sup> Adapun sumber data yang diperoleh dari data data yang didapat langsung dari lapangan, yakni penelitian yang dilakukan dalam

---

<sup>13</sup>Susiadi, *Metodologi Penelitian*, (Bandar Lampung : Pusat Penelitian dan Penerbitan LP2M IAIN Raden Intan Lampung, 2015), h. 4.

<sup>14</sup> Amirudin dan Zainal Asikin, *Pengantar Metode dan Penelitian Hukum*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2003), h.30

kehidupan yang sebenarnya. Yang diperoleh dari lapangan dengan cara wawancara. Yaitu langsung bertemu para pihak yang melakukan akad sewa menyewa sebagai berikut: Bapak Tursito, Bapak Untung Pribadi, Bapak Tumijo sebagai pemilik lahan pertanian. Sedangkan Bapak Harno, Bapak Arsyad, Bapak Silo Gunardi sebagai penyewa lahan.

b. Sumber Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang tidak langsung memberikan data kepada pengumpul data misalnya: lewat orang lain atau lewat dokumen.<sup>15</sup> Yaitu sumber data yang diperoleh dengan cara membaca buku buku, artikel, jurnal, serta bahan lainnya yang terkait dengan penelitian yang akan dilakukan.yaitu berdasarkan berupa buku Fiqh Muamalah, Ushul Fiqh, Perbankan, Kitab Undang Undang Hukum Perdata, Transaksi Syariah, Fiqh Islam, Fiqh Muamalah Konstektual dan lain lain.

#### 4. Populasi dan Sampel

Populasi adalah keseluruhan objek penelitian dengan ciri yang sama. Populasi diartikan sebagai wilayah generalisasi yang terdiri dari objek atau subjek yang ditetapkan untuk dipelajari dan kemudian ditarik kesimpulan. Adapun yang menjadi populasi penelitian ini adalah 3 pemilik lahan pertanian, 3 penyewalahan pertanian, dan 3 saksi sewa menyewa (tetangga). Yang melakukan praktek sewa-menyewalahan pertanian

---

<sup>15</sup> Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R & D*, (Bandug: Alfabeta, 2008), h.137

dengan sistem “*emplong*” Kampung Kuripan Kecamatan Padang Ratu Lampung Tengah.

Sampel adalah bagian dari jumlah dan karakteristik yang dapat mewakili populasi. Menurut Suharsimin Arikuntho, sebagai perkiraan apabila populasi penelitian berjumlah kurang dari 100 maka sampel yang diambil adalah semua. Namun apabila populasi penelitian berjumlah kurang dari 100 maka sampel yang diambil adalah semua, namun apabila populasi penelitian berjumlah lebih dari 100 maka sampel yang dapat diambil antara 100-15% atau 20-25% .

Berdasarkan pernyataan tersebut maka penulis menggunakan penelitian populasi karena populasi dalam penelitian kurang dari 100.

## **5. Metode Pengumpulan Data**

### **a. Teknik Observasi (Pengamatan)**

Teknik observasi adalah suatu teknik pengumpulan data dengan melakukan pengamatan dan pencatatan secara sistematis terhadap gejala yang diselidiki.<sup>16</sup> Dalam hal ini penulis akan mengobservasi praktek sewa menyewa lahan pertanian di kampung Kuripan Kecamatan Padang Ratu. Penelitian ini bertujuan mengetahui fenomena yang ada di masyarakat dalam praktek sewa menyewa lahan pertanian.

### **b. Wawancara (*Interview*)**

---

<sup>16</sup>Sutrisno Hadi, *Metodologi Research*, (Yogyakarta: Penerbit Andi, 2004), 151

Metode interview atau wawancara adalah suatu percakapan yang diarahkan pada suatu masalah tertentu, ini merupakan proses tanya jawab lisan (*verbal*), dimana dua orang atau lebih berhadapan secara fisik.<sup>17</sup> Adapun wawancara yang dilakukan terkait dengan penelitian ini adalah:

- 1) Pemilik tanah.
- 2) Penyewa tanah.
- 3) Tetangga (selaku saksi saat perjanjian sewa tanah).

c. Studi Dokumentasi

Teknik studi dokumentasi, yaitu mencari data mengenai hal-hal atau variabel yang berupa catatan, transkrip, buku, surat kabar, majalah, notulen rapat dan sebagainya. yang menjadi buku utama penulis dalam metode pengumpulan yang digunakan untuk memperoleh data-data dari obyek penelitian adalah metode interview atau wawancara.

Dalam hal ini, penulis memberikan pertanyaan langsung mengenai hal-hal yang dilakukan pada waktu melakukan transaksi kepada para pelaku, dengan pertanyaan pertanyaan tersebut maka penulis dapat menyusun data secara terperinci dan lengkap.

## 6. Metode Pengolahan Data

### 1. Pemeriksaan data (*editing*)

---

<sup>17</sup>Susiadi, *Metodologi Penelitian Hukum*, Bandar Lampung: Pusat penelitian dan Penerbit LP2M IAIN Raden Intan Lampung ,2015.hlm4.

Yaitu memeriksa ulang, kesesuaian dengan permasalahan yang akan diteliti setelah semua data terkumpul. Karena kemungkinan data yang masuk atau (*raw data*), terkumpul itu tidak logis dan meragukan. Tujuannya yaitu untuk menghilangkan kesalahan kesalahan yang terdapat pada pencacatan di lapangan dan bersifat kolektif, sehingga kekurangannya dapat dilengkapi dan diperbaiki.

## 2. Penandaan data (*coding*)

Yaitu memberikan catatan data yang menyatakan jenis dan sumber data baik bersumber dari Al Qur'an dan hadist atau buku buku literatur lainnya yang relevan dengan penelitian.

## 3. Sistematika data (*sistemazing*)

Yaitu menempatkan data menurut kerangka sistematika bahasan berdasarkan urutan masalah.<sup>18</sup>

## 7. Analisis Data

Teknik analisa untuk mendapat kesimpulan yang benar dan valid, maka penulis menganalisis data data penelitian menggunakan metode deskriptif analisis dengan memberikan standar penilaian yang selanjutnya dikategorikan dalam validitas jawaban yaitu metode yang dipakai untuk membantu dalam menggambarkan keadaan keadaan yang mungkin

---

<sup>18</sup>Susiadi, *Metodologi Penelitian Hukum*, (Bandar Lampung: Pusat penelitian dan Penerbit LP2M IAIN Raden Intan Lampung ,2015).hlm6.



terdapat dalam situasi tertentu, dan untuk membantu dalam mengetahui bagaimana mencapai tujuan yang diinginkan<sup>19</sup>.

Serta bertujuan untuk menggambarkan secara objektif bagaimana tata cara yang dilakukan masyarakat Kampung Kuripan dalam hal sewa menyewa lahan pertanian dengan sistem '*emplong*'. Setelah diperoleh data data di lapangan melalui penelitian yang telah dilakukan tentu diperlukan suatu analisis data yang valid untuk mengambil keputusan dari data data yang diperoleh.

Adapun metode yang digunakan adalah analisis deskriptif analitik kualitatif, yaitu dengan cara berpikir deduktif yaitu sebuah analisis yang berangkat dari pengetahuan yang bersifat umum dan bertitik tolak dari pengetahuan umum untuk menilai suatu kejadian yang lebih khusus. Dengan kata lain penulis akan menggambarkan dan menganalisis sewa lahan pertanian dengan sistem '*emplong*' yang terjadi di Kampung Kuripan kemudian menghubungkannya dengan ketentuan ketentuan dalam syariat Islam.

---

<sup>19</sup>Conselo G. Sevilla, et al., *An Introduction to Research Methods*, Terj. Alimuddin Tuwu "Pengantar Metode Penelitian", ( Jakarta: UI Press, 1993, )hlm. 73.

## **BAB II**

### **LANDASAN TEORI**

#### **A. Pengertian *Ijarah* (Sewa menyewa)**

##### **1. Pengertian Akad *Ijarah***

Sebelum mengetahui pengertian yang lebih dalam mengenai sebuah akad sewa menyewa maka yang paling utama yang harus kita ketahui terlebih dahulu adalah definisi mengenai akad itu sendiri, karena sewa menyewa atau *ijarah* adalah merupakan salah satu akad yang ada dalam muamalah. Dalam Islam setidaknya ada dua istilah yang berhubungan dengan perjanjian, yaitu *al aqdu* (akad) dan *al ahdu* (janji). Pengertian akad secara bahasa adalah ikatan, mengikat.

Dikatakan seperti itu maksudnya adalah menghimpun atau mengumpulkan dua ujung tali dan mengikatkan salah satunya pada yang lainnya hingga keduanya bersambung dan menjadi seutas tali yang satu.<sup>20</sup>

Proses perikatan yang telah disebutkan di atas tidak terlalu berbeda dengan proses perikatan yang diutarakan oleh Subekti yang didasarkan pada KUH Perdata. Subekti memberi pengertian perikatan adalah suatu perhubungan hukum antara dua orang atau dua pihak berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu hal dari pihak yang lain, dan pihak yang lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan itu.

Sedangkan pengertian perjanjian menurut Subekti adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau duaorang

---

<sup>20</sup> Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2010), h. 44-45

saling berjanji terhadap suatu hal<sup>21</sup>. Untuk terpenuhinya sebuah akad, maka dalam sebuah perikatan haruslah memenuhi unsur-unsur sebagai berikut

- a. *Al-aqdu* (perjanjian), yaitu sebuah pernyataan dari seseorang untuk melakukan sesuatu atau tidak melakukan sesuatu dan tidak ada sangkut pautnya dengan kemauan orang lain. Janji ini mengikat bagi orang yang menyatakan untuk melaksanakan janjinya tersebut.<sup>22</sup>
- b. Persetujuan, yaitu pernyataan setuju pihak kedua untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu sebagai reaksi terhadap janji yang dinyatakan oleh pihak pertama. Dan persetujuan tersebut harus sesuai dengan janji pihak pertama.

C. Apabila kedua buah janji dilaksanakan maksudnya oleh para pihak maka terjadilah apa yang dinamakan sebagai *aqdu*,<sup>23</sup>

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ ۚ أُحِلَّتْ لَكُم بَيْمَةٌ الْأَنْعَامِ إِلَّا مَا يُتْلَىٰ عَلَيْكُمْ غَيْرَ مُحِلِّي الصَّيْدِ وَأَنْتُمْ حُرُمٌ ۗ إِنَّ اللَّهَ سَحْكُمُ مَا يُرِيدُ ﴿١٠٦﴾

Artinya: “Hai orang-orang yang beriman, penuhilah aqad-aqad itu. Dihalalkan bagimu binatang ternak, kecuali yang akan dibacakan kepadamu. (yang demikian itu) dengan tidak menghalalkan berburu ketika kamu sedang mengerjakan haji. Sesungguhnya Allah menetapkan hukum-hukum menurut yang dikehendaki-Nya.” (*Al-Maidah :1*)

---

<sup>21</sup> Subekti, Tjitrosudibio, *Kitab Undang Undang Hukum Perdata*, (Jakarta: PT Pradnya Paramita, 2001)

<sup>22</sup> Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2010), Hlm. 44-45

<sup>23</sup> Departemen Agama, *Al-Quran dan terjemahan*, (Bandung: CV. Diponegoro, 2006). h.

Dalam ayat ini Allah memerintahkan agar orang yang beriman memenuhi akad antar mereka. Akad ini disebutkan secara umum. Dan tidak memumjukan akad tertentu. Artinya secara prinsip semua akad diperbolehkan oleh Allah, lalu setiap mukmin wajib untuk memenuhi akad-akad tersebut. Termasuk jual beli sewa menyewa dan nikah. Dan segala yang termasuk kedaalam kategori akad jika terdapat perbedaan mengenai boleh tidaknya suatu akad, sah dan berlakunya suatu *nadzar*. Ayat diatas dapat dijadikan suatu dalil karena keumumnya tersebut menunjukan kebolehan segala bentuk akad, termasuk akad pinjam-meminjam (*kafalah*), sewa-menyewa, jual beli, dan sebagainya.

Menurut Musthafa Ahmad Al-Zarqa' menawarkan sejumlah hal yang dipandang sebagai rukun oleh fuqaha jumhur terhadap sebuah akad. Al Zarqa' menyebut rukun tersebut dengan *muqawimat* akad (unsur penegak akad) yang terdiri dari:

a. *Al Aqidain*

Para pihak yang melakukan akad disebut dengan *Aqidain*.

Subyek hukum ini terdiri dari dua macam yaitu manusia, dan badan hukum. Manusia yang dapat dibebani hukum ialah bagi mereka yang sudah *mukallaf* atau orang yang dianggap sudah mampu bertindak hukum, baik yang berhubungan dengan tuhan maupun dalam kehidupan sosial.

b. *Mahallul aqad* (obyek akad)

ialah sesuatu yang dijadikan obyek akad dan dikenakan kepadanya akibat hukum yang ditimbulkan. Bentuk obyek akad tersebut dapat berupa benda berwujud seperti mobil dan rumah, maupun benda tidak berwujud seperti manfaat dari sesuatu. Dan semua obyek tersebut dapat dibenarkan oleh syari'at.

c. *Maudhu'ul Aqad* (tujuan akad)

Menurut ulama' fiqh tujuan akad dapat dilakukan apabila sesuai dengan ketentuan syari'ah tersebut. Apabila para pihak melakukan perikatan dengan tujuan yang berbeda, namun salah satu pihak memiliki tujuan yang bertentangan dengan hukum islam dengan diketahui pihak yang lainnya, maka pernikahan itupun haram hukumnya.

d. *Sighat Aqad* (ijab dan qabul)

Ijab dan qabul ialah ungkapan para pihak yang melakukan akad. Ijab adalah suatu pernyataan atau janji atau penawaran dari pihak pertama untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu. Qabul adalah suatu pernyataan menerima dari pihak kedua atas penawaran yang dilakukan oleh pihak pertama. Ulama' fiqh mensyaratkan tiga hal dalam melakukan ijab dan qabul agar memiliki akibat hukum, atau Pihak-pihak yang melakukan akad



harus memenuhi persyaratan kecakapan bertindak hukum  
(*mukallaf*).<sup>24</sup>

## 2. Pengertian *Ijarah* (Sewa Menyewa)

Sewa menyewa dalam bahasa arab di istilahkan dengan “*Al Ijarah*” bersal dari kata “*al-Ajru*” menurut bahasa artinya adalah “*Al-Iwadh*”. Dalam bahasa indonsia di artikan sebagai ganti dan upah<sup>25</sup>. Dalam Kamus Umum Bahasa Indonesia kata sewa mempunyai arti pemakaian sesuatu dengan membayar uang<sup>26</sup>. Sedangkan menurut istilah, sewa (*al Ijarah*) adalah menyerahkan (memberikan) manfaat dengan jalan penggantian.<sup>27</sup>

Dengan demikian, menyewakan dua jenis mata uang (emas dan perak), makanan untuk di makan, barang yang ditakar lalu di timbang tidaklah sah, karena jenis-jenis barang ini tidak dapat di manfaatkan, kecuali dengan menggggunakan barang itu sendiri.

Begitu juga dengan menyewa sapi, domba atau onta untuk diambil susuya atau anaknya (jika beranak), tidaklah sah. Karena penyewaan adalah pemilikan manfaat bukan pemilikan barang/benda. Perbedaan hal ini jika antara hewan tersebut diambil manfaatnya misalnya sapi digunakan untuk membajak sawah, maka sewa menyewa semacamnya hukumnya sah.

---

<sup>24</sup> Muhammad AySyarbini, *Op.Cit.*, juz II, hlm. 332

<sup>25</sup> Hendi Suhendi *Op.Cit.*, h.14

<sup>26</sup> WJS. Poerwadarminto, *Kamus Umum Besar Bahasa Indonesia*, (Jakarta: PT. Balai Pustaka, 1976), Cet X, H, 937.

<sup>27</sup> Helmi Karim, *Fiqih Muamalah*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2002), Hlm.29

*Ijarah* adalah adalah “pemiilikan jasa dari seseorang yang menyewakan (*mu'ajjir*) oleh orang yang menyewa (*musta'jir*), serta pemilik harta dari pihak *musta'ji*oleh seorang *mua'jjir*.<sup>28</sup>Dengan demikian *ijarah* merupakan transaksi terhadap jasa tertentu, dengan disertai kompensasi tertentu pula.

Menurut fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia, *ijarah* adalah akad pemindahan hak guna (manfaat). Atas suata barang atau jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa/ upah, tanpa diikuti dengan pemindahan atas barang itu sendiri<sup>29</sup>

Ulama Mazhab Maliki menjelaskan bahwa *ijarah* adalah dua kata yang semakna dan searti, hanya saja mereka mengatur dalam pemberian nama dan perjanjian atas manfaat manusia dan sebagai barang yang dipindahkan seperti bekakas rumah tangga, pakaian, dan bejana serta semisalnya dengan istilah *ijarah*<sup>30</sup>.

Sedang menurut labib Mz yang di maksud *ijarah* adalah memberikan suatu barang atau benda kepada orang lain untuk diambil manfaatnya dengan perjanjian yang telah di sepakati bersama oleh orang yang menerima barang barang itu harus memberikan imbalan sebagai bayaran

---

<sup>28</sup> Taqyuddin An-Nabhani, *Membangun system ekonomi alternative persepektif islam*, (Surabaya: Risalah gustu, 1996 ), hlm. 83

<sup>29</sup> Fatwa DSN-MUI, no. 09/DSN-MUI/IV/2000, *Tentang Pembiayaan Ijarah*

<sup>30</sup> Muhammad Zuhaily, *Fiqih Empat Mazhab Jilid IV*, (Jakarta: Gema Insani, 2010), H.170.

atas penggunaan manfaat barang yang telah di pergunakan dengan beberapa syarat dan rukun tertentu.<sup>31</sup>

Kelompok Hanafiah mengartikan *ijarah* dengan akad yang berupa pemilikan manfaat tertentu dari suatu benda yang di ganti dengan pembayaran dalam jumlah yang di sepakati<sup>32</sup>.

Jumhur Ulama Fiqih berpendapat bahawa *ijarah* adalah menjual manfaat dan yang boleh disewakan adalah manfaatnya bukan bendanya. Oleh karna itu, mereka melarang menyewakan pohon untuk di ambil buahnya, airnya, dan lain lain, sebab itu semua itu bukan manfaatnya melainkan bendanya.<sup>33</sup>

Berdasarkan definisi diatas, bahwa sewa menyewa adalah memberikan suatu barang atau benda kepada orang lain untuk di ambil manfaatnya dengan perjanjian yang telah di sepakati oleh orang yang menyewakan dan oleh orang yang menerima. Dimana orang yang menerima barang itu harus memberikan imbalan bayaran sebagai atas penggunaan manfaat atau benda tersebut, dengan rukun dan syarat syarat tertentu<sup>34</sup>.

## **B. Dasar Hukum Sewa Menyewa**

Dasar-dasar hukum atau rujukan *ijarah* adalah *Al-Quran*, *Al-Sunah* dan *Al-Ijma'*. Dasar hukum dalam *Al-Quran* adalah:

---

<sup>31</sup> Labib Mz, *Etika Bisnis Islam Dalam Islam*, Bintang Usaha Jaya, Surabaya 2006., Hlm.39

<sup>32</sup> Helmi Karim, *Fiqh Muamalah*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1997, H. 29.

<sup>33</sup> Rachmat Syafe'i, *Op.Cit* H. 12.

<sup>34</sup> Khumedi Ja'far, *Hukum Perdata Islam Di Indonesia* ( Pusat Penelitian Dan Penerbitan IAIN Raden Intan Lampung JL.Letkol H. Endro Suratmin Sukarame, 2005), H. 178-179.

- a. Al-Quran Surat Al Az-Zukhruf Ayat 32, disebutkan

أَهُمْ يَقْسِمُونَ رَحْمَتَ رَبِّكَ ۗ نَحْنُ قَسَمْنَا بَيْنَهُمْ مَعِيشَتَهُمْ فِي الْحَيَاةِ  
الدُّنْيَا ۖ وَرَفَعْنَا بَعْضَهُمْ فَوْقَ بَعْضٍ دَرَجَاتٍ لِّيَتَّخِذَ بَعْضُهُمْ  
بَعْضًا سُخْرِيًّا ۗ وَرَحْمَتُ رَبِّكَ خَيْرٌ مِّمَّا يَجْمَعُونَ ﴿٣٢﴾

Artinya: “Apakah mereka yang membagi-bagi rahmat Tuhanmu? Kami telah menentukan antara mereka penghidupan mereka dalam kehidupan di dunia, dan kami telah meninggikan sebagian mereka atas sebagian yang lain beberapa derajat agar sebagian mereka dapat mempergunakan sebagian yang lain. Dan rahmat Tuhanmu lebih baik dari apa yang mereka kumpulkan”<sup>35</sup>. (Q.S Az-Zukhruf: 32)

Ayat di atas menjelaskan bahwa Allah Swt, telah menentukan kedudukan dan kehidupan manusia di dunia, yaitu sebagian diantara mereka ada yang memiliki kedudukan/derajat yang lebih tinggi dari pada sebagian yang lain. Ada yang kaya dan ada yang miskin, ada pejabat dan rakyat biasa, ada pemimpin dan ada bawahan, ada majikan dan ada pembantu, dengan demikian sebagian mereka yang mampu memerlukan bantuan tenaga dan untuk itu mereka menyewa tenaga orang lain dan memberikan upah.

- b. Dalam al-Quran Surat Ath- Thalaq, 6, disebutkan:

أَسْكِنُوهُنَّ مِنْ حَيْثُ سَكَنْتُمْ مِنْ وَجْدِكُمْ وَلَا تُضَارُّوهُنَّ لِتُضَيِّقُوا  
عَلَيْهِنَّ ۚ وَإِنْ كُنَّ أُولَاتٍ حَمْلٍ فَأَنْفِقُوا عَلَيْهِنَّ حَتَّىٰ يَضَعْنَ حَمْلَهُنَّ ۚ فَإِنْ

---

<sup>35</sup> Departemen Agama, *Al-Quran dan terjemahan*, (Bandung, CV. Diponegoro, 2006.) h.

أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَكَاتُوهُنَّ أَجُورَهُنَّ<sup>ط</sup> وَأَتَمِّرُوا بَيْنَكُمْ بِمَعْرُوفٍ<sup>ط</sup> وَإِنْ تَعَاَسَرْتُمَ

فَسُتْرَضِعْ لَهُ<sup>ط</sup> أُخْرَى ﴿٦﴾

Artinya: “Tempatkanlah mereka (para isteri) di mana kamubertempat tinggal menurut kemampuanmu dan janganlah kamu menyusahkan mereka untuk menyempitkan (hati) mereka. dan jika mereka (isteri-isteri yang sudah ditalaq) itu sedang hamil, Maka berikanlah kepada mereka nafkahnya hingga mereka bersalin, Kemudian jika mereka menyusukan (anak-anak)mu untukmu Maka berikanlah kepada mereka upahnya, dan musyawarahkanlah di antara kamu (segala sesuatu) dengan baik; dan jika kamu menemui kesulitan Maka perempuan lain boleh menyusukan (anak itu) untuknya”<sup>36</sup>. (Ath Thalaq :6 )

c. Dari al Sunah Hadis Riwayat Bukhari.

و حَدَّثَنِي عَنْ مَالِكٍ عَنْ ابْنِ شِهَابٍ عَنْ سَعِيدِ بْنِ الْمُسَيَّبِ أَنَّ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ نَهَى عَنْ الْمُرَابَنَةِ وَالْمُحَاقَلَةِ وَالْمُرَابَنَةُ اشْتِرَاءُ الثَّمَرِ بِالثَّمَرِ وَالْمُحَاقَلَةُ اشْتِرَاءُ الزَّرْعِ بِالْحِنْطَةِ وَاسْتِكْرَاءُ الْأَرْضِ بِالْحِنْطَةِ قَالَ ابْنُ شِهَابٍ فَسَأَلْتُ سَعِيدَ بْنَ الْمُسَيَّبِ عَنْ اسْتِكْرَاءِ الْأَرْضِ بِالذَّهَبِ وَالْوَرَقِ فَقَالَ لَا بَأْسَ بِذَلِكَ (رواه وكذلك مالك)

Artinya: “Telah menceritakan kepadaku dari Malik dari [Ibnu Syihab] dari [Sa'id bin Musayyab] bahwa Rasulullah Shalla Allahu 'alaihi wa sallam melarang muzabanah dan muhaqalah. Muzabanah ialah menjual kurma yang belum jadi dengan kurma masak, sedangkan muhaqalah ialah menjual hasil tanaman dengan gandum, atau menyewakan tanah dan dibayar dengan gandum." Ibnu Syihab berkata, "Saya bertanya kepada Sa'id bin Musayyab mengenai hukum menyewakan tanah dan dibayar

<sup>36</sup>Departemen Agama, *Al-Quran dan terjemahan*, (Bandung, CV. Diponegoro, 2006). h.



dengan emas atau uang." Lalu dia menjawab; "Tidak apa-apa" (*H.R Maliki 1142*)<sup>37</sup>

Fuqaha sama sekali tidak memperbolehkan menyewakan tanah yaitu, Thawus dan Abu Bakar bin Abdurrahman. Adapun jumhur Fuqaha pada umumnya memperbolehkan menyewakan tanah dengan syarat harus menjelaskan barang yang disewakan, baik itu berbentuk tanaman, atau tumbuhan ataupun bangunan.<sup>38</sup>

d. Landasan *Ijma'*

Semua umat islam telah sepakat mengenai di syari'atkan *ijarah*, tak seorangpun ulama yang membantah kesepakatan *ijma* ini, sebagaimana yang telah di ungkapkan oleh Sayid Sabiq, dan atas disyariatkan sewa-menyewa umat islam telah sepakat, dan tidak dianggap (serius), pendapat orang yang berbeda dengan kesepakatan *ijma'* para ulama.<sup>39</sup> Mengenai diperbolehkannya sewa-menyewa, semua ulama bersepakat bahwa sewa menyewa diperbolehkan.

Tidak seorang ulama' pun yang membantah kesepakatan (*ijma'*) ini, sekalipun ada beberapa orang diantara mereka yang berbeda pendapat, akan tetapi hal itu tidak signifikan. Dengan tiga dasar hukum yaitu Al-Qur'an, Al-Hadits, dan Ijma' maka hukum diperbolehkannya sewa-menyewa sangat kuat karena ketiga dasar hukum tersebut merupakan sumber penggalan hukum Islam yang utama.<sup>40</sup>

---

<sup>37</sup> Al-Hasyimi, Sayyid Ahmad, *Syarah Mukhtaarul Ahaadiist*, Bandung, Sinar Baru, 1993 hlm, 406.

<sup>38</sup> Sayid Sabiq, *Op.Cit.* hlm 30.

<sup>39</sup> Sayid Sabiq, *Op. Cit*, Hlm. 18

<sup>40</sup> Rachmad Syafe'i. *Fiqih Muamalah*, Bandung, Cv Pustaka Setia, 2001, hlm. 123.

Berdasarkan beberapa dasar di atas, kiranya dapat dipahami bahwa sewa-menyewa itu diperbolehkan dalam Islam, karena pada dasarnya manusia senantiasa terbentur pada keterbatasan dan kekurangan. Oleh karena itu, manusia antara yang satu dengan yang lainnya selalu terikat dan saling membutuhkan, dan sewa menyewa adalah salah satu aplikasi keterbatasan yang dibutuhkan manusia dalam kehidupan bermasyarakat.

### C. Rukun dan Syarat Sewa Menyewa

Terlebih dahulu penulis menjelaskan perbedaan rukun dan syarat sewa menyewa menurut hukum Islam, yang dimaksud dengan rukun sewa menyewa adalah sesuatu yang merupakan bagian dari hakekat sewa menyewa, dan tidak akan terjadi sewa menyewa tanpa terpenuhinya rukun tersebut, sedangkan yang dimaksud syarat sewa menyewa ialah sesuatu yang mesti ada dalam sewa menyewa, tetapi tidak termasuk salah satu bagian dari hakekat sewa menyewa itu sendiri.

Dengan memperhatikan sejumlah dalil syara para fuqaha telah meremuskan rukun dan syarat syarat sahnya sewa menyewa, agar sewa menyewa itu dapat terjadi dan dianggap sah menurut syara

#### a. Rukun Sewa Menyewa

Umumnya pada kitab fiqh disebutkan bahwa rukun *ijarah* adalah pihak yang menyewa (*musta'jir*), pihak yang menyewakan adalah (*mu'jir*), ijab dan Qabul (*siqah*), manfaat di sewakan dan upah. Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (*KHES*) menyebutkan dalam Pasal 251 bahwa rukun *ijarah* adalah

- 1) Pihak yang menyewa
- 2) Pihak yang menyewakan
- 3) Benda yang di *ijarahkan*
- 4) Akad

Fatwa Dewan Syari'ah Nasional Majelis Ulama Indonesia (*DSN MUI*) 09/DSN/MUI/IV/2000 menetapkan mengenai rukun *ijarah* yang terdiri dari:

1. Sighat *ijarah* yaitu ijab dan qobul berupa pernyataan dari kedua belah pihak yang berakad (berkontrak) baik secara verbal maupun bentuk lain.
2. Pihak-pihak yang berakad, terdiri atas pemberian sewa/pemberian jasa dan penyewa/pengguna jasa.
3. Objek akad *ijarah*, yaitu:
  - a. Manfaat barang dan sewa; atau
  - b. Manfaat jasa dan upah<sup>41</sup>

Untuk sahnya akad sewa-menyewa, pertama kali harus dilihat terlebih dahulu orang yang melakukan perjanjian sewa-menyewa tersebut. Apakah kedua belah pihak telah memenuhi syarat untuk melakukan perjanjian pada umumnya atau tidak. Penting juga untuk diperhatikan bahwa kedua belah pihak cakap bertindak dalam hukum yaitu punya kemampuan dapat membedakan yang baik dan yang buruk.

---

<sup>41</sup>Wahbah al-Zulaili, *al-fiqih al-islami Wa Adillatuh*, (Beirut: Darul Fikr Al-Mu'ashirah, 2002), V/458

Imam Syafi'i dan Imam Hambali menambahkan satu syarat lagi, yaitu dewasa. Perjanjian sewa menyewa yang dilakukan oleh orang yang belum dewasa tidak sah walaupun mereka sudah berkemampuan untuk membedakan mana yang baik dan mana yang buruk<sup>42</sup>. Sebagai sebuah transaksi umum, sewa menyewa baru dianggap sah apabila telah memenuhi rukun dan syaratnya, sebagaimana yang berlaku secara umum dalam transaksi lainnya.

Menurut ulama' Hanafiyah, rukun sewa-menyewa hanya satu yaitu *ijab* (ungkapan menyewakan) dan *qabul* (persetujuan terhadap sewa menyewa). Jumhur ulama' berpendapat: "adapun sewa menyewa adalah *ijab* dan *Kabul* seperti apa yang telah kamu ketahui terdahulu bahwa yang dimaksud dengan rukun adalah apa-apa yang termaksud hakekat, dan hakekat akad sewa menyewa adalah sifat yang dengannya tergantung kebenaran (sahnya) sewa menyewa, sedangkan hal-hal yang menyebabkan sewa menyewa itu tergantung, kepadanya seperti: pelaku akad, dan objek akad maka ia termasuk kedalam untuk terealisirnya hakekat sewa menyewa".<sup>43</sup>

Jadi menurut Ulama Hanafiyah Dan Ulama Syafi'iyah dan Ulama Imam Hambali rukun sewa menyewa hanya ada dua yaitu *ijab* dan *qabul* dan dewasa (*balig*). Perjanjian sewa-menyewa yang dilakukan oleh orang yang belum dewasa tidak sah walaupun mereka sudah berkemampuan untuk membedakan mana yang baik dan mana yang buruk . Hal ini

---

<sup>42</sup>Al-Kasani, Op.Cit, Juz IV, hlm. 176.

<sup>43</sup>Dr. Rachmad Syafe'i, *Fiqih Muamalah*, (Bandung:, Cv Pustaka Setia, 2001), h.125

disebabkan para ulama mempunyai pendapat tersendiri mengenai rukun. Mereka beranggapan bahwa yang dimaksud rukun adalah sesuatu yang termasuk hakekat dan berkaitan langsung dengan keabsahan sesuatu transaksi, dan dalam hal ini adalah aka sewa menyewa itu tersendiri.

Menurut para ulama Malikiyah, Rukun sewa menyewa ada tiga, mereka mengatakan: “Adapun rukun dan sewa menyewa itu ada tiga, yaitu: pelaku akad, yang meliputi orang yang menyewakan dan orang yang menyewa, yang diakadkan yaitu biaya sewa dan manfaat dan sighat, yaitu lafad yang menunjukkan atas kepemilikan manfaat dengan imbalan atau kalimat lain yang menunjukkan adanya pemilikan.”<sup>44</sup>

Menurut ulama Syafi’iyah rukun sewa menyewa ada tiga sebagai berikut:, “rukun sewa menyewa dalam garis besar ada tiga jika diperrinci lagi ada enam, yaitu: pelaku akad, yang meliputi dua unsur, yaitu: orang yang menyewakan dan orang yang menyewa, dan disebutkan juga “*Mukr*” yaitu pemilik benda, dan “*Muksir*” yaitu orang yang mengambil manfaat benda itu, objek sewa menyewa, yang meliputi ada dua unsur, biaya dan manfaat, dan sighat yang meliputi unsur *ijab* dan *qabul*.”<sup>45</sup>

Jadi para ulama Hanabillah dengan Ulama Syafiiyah mereka mengatakan “rukun sewa menyewa itu seperti jual beli, terdiri dari dari pelaku akad sewa menyewa, objek sewa menyewa, objek sewa menyewa meliputi ongkos dan manfaat dan *sighat* meliputi *ijab* dan *qabul*”.<sup>46</sup>

---

<sup>44</sup> Abdurrahman al-ajahri, *Op.Cit*, hlm.96

<sup>45</sup> *Ibid*

<sup>46</sup> *Ibid*, hlm. 99



Berdasarkan perbedaan pendapat para ulama diatas dapat disimpulkan bahwa: menurut para ulama Hanafi rukun sewa menyewa hanya ada dua yaitu: ijab dan qabul, sedangkan menurut Ulama Malikiyah, rukun sewa menyewa ada tiga yaitu, pelaku akad, yang diadakan dan *sighat*.

Kemudian pelaku Ulama Syafi'iyah mengemukakan pendapat yang sama dengan para Ulama Hanabilah, bahwa rukun sewa menyewa secara luas ada tiga yaitu, pelaku akad, yang meliputi orang yang menyewakan dan penyewa, objeknya, yaitu meliputi upah dan manfaat, dan *sighat*. Yang meliputi ijab dan qabul. Pada intinya meraka para ulama tidak ada perbedaan yang mendasar tentang rukun sewa menyewa.

b. Syarat Sewa Menyewa

Syarat sewa menyewa dapat diuraikan sebagai berikut :

1) Pelaku Sewa Menyewa Harus Berakal (Waras)

Karena kedua belah pihak dalam melakukan akad haruslah berakal (waras). Maka tidak akan sah anak kecil atau orang gila yang belum *mumayyis*.<sup>47</sup>

Secara umum sewa menyewa dikatakan bahwa para pihak yang melakukan *ijarah* seharusnya orang yang sudah memiliki kecakapan bertindak yang sempurna, sehingga segala perbuatan yang dilakukan, dapat dipertanggung jawabkan secara hukum.<sup>48</sup>

Dalam hal ini para Ulama berpendapat bahwa berkecakapan dalam *bermuamalah* ini ditentukan dalam hal hal yang bersifat fisik

---

<sup>47</sup> Hamzah Ya'qub, *Kode Etik Dagang Dalam Islam*, (Bandung: CV Diponegoro, 1992). Hlm.320

<sup>48</sup> Helmi Karim, *Op.Cit.* hlm.34

dan kewajiban, sehingga segala tindakan yang dilakukannya dapat dipandang sebagai perbuatan yang sah.<sup>49</sup>

Karena begitu pentingnya kecakapan bertindak sebagai persyaratan untuk melakukan akad maka golongan ulama Syafi'iyah dan hanabillah menambahkan bahwa orang yang berakad haruslah orang yang dewasa, tidak cukup hanya sekedar sudah *mumayyiz* saja.<sup>50</sup>

## 2) Ridho Kedua Belah Pihak

Para pihak yang menyelenggarakan akad haruslah berbuat atas kemauan sendiri dengan penuh kerelaan. Dalam konteks ini akad sewa menyewa tidak boleh dilakukan salah satu pihak kedua-duanya atas dasar kesepakatan, baik keterpaksaan itu datang nya dari pihak pihak yang berakad atau dari pihak lain. Ketentuan ini dapat di lihat dari firman Allah Swt. yang berbunyi:

يَتَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا  
أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ ۖ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ ۚ إِنَّ اللَّهَ  
كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا ﴿٢٩﴾

Artinya: Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalanperniagaan yang berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimuSesungguhnya Allah adalah MahaPenyayang kepadamu.<sup>51</sup> (*An-Nisa:29*)

---

<sup>49</sup> *Ibid.* hlm 35

<sup>50</sup> *Ibid*

<sup>51</sup> Departemen Agama, *Al-Quran Dan Terjemahan*, Bandung, CV. Diponegoro, 2006.

3) Objek Sewa Menyewa Haruslah Jelas Manfaatnya

Barang yang disewa itu peril diketahui mutu dan keadaanya demikian juga mengenai jangka waktunya, misalnya sebulan, setahun bahkan lebih. Pernyataan ini dikemukakan oleh fuqoha berlandaskan kepada *Mashlahah*, karena tidak sedikit terjadi pertengkaran akibat sesuatu yang samar.<sup>52</sup>

4) Objek Sewa Menyewa Haruslah Terpenuhi.

Dengan demikian sesuatu yang diakadkan haruslah sesuatu yang sesuai dengan kenyataan (*realitas*), bukan sesuatu yang tidak berwujud.dengan sifat yang seperti ini, maka objek yang menjadi transaksi diserahkan terimakan berikut dengan manfaatnya.<sup>53</sup>

5) Objek Sewa Menyewa Haruslah Barang Yang Halal

Islam tidak membenarkan sewa menyewa atau perburuhan yang terhadap sesuatu perbuatan yaang dilarang agama, misalnya sewa menyewa rumah untuk perbuatan maksiat.<sup>54</sup>

6) Pembayaran (Uang) Haruslah Bernilai dan Jelas.

Jumlah pembayaran sewa menyewa haruslah dirundingkan terlebih dahulu, atau kedua belah pihak mengembalikan kepada adat kebiasaan yang sudah berlaku. Sementara itu Sayid Sabiq berpendapat bahwa syarat sewa menyewa ada lima yaitu:

- a) Kerelaan kedua belah pihak yang mengadakan transaksi.
- b) Objek yang disewakan haruslah diketahui manfaatnya.

---

<sup>52</sup>*Ibid.*

<sup>53</sup> Hamzah Ya'qub, *Op.Cit.* hlm. 321 Sayid Syabiq, *Op.Cit.* hlm 19-20

<sup>54</sup>*Ibid*

- c) Objek yang disewakan haruslah diketahui kadar pemenuhannya.
- d) Benda yang disewakan dapat di serahkan.
- e) Kemanfaatnya mubah dan bukan yang diharamkan.<sup>55</sup>

Apabila persyatan sewa menyewa terpenuhi, maka akad sewa menyewa telah dianggap sah menurut hukum syara'. Sebalik jika syarat sewa menyewa tidak terpenuhi maka sewa menyewa dianggap batal.

#### **D. Kewajiban *Mu'jir* (Orang Yang Menyewakan) dan *Musta'jir* (Penyewa)**

##### **a. Hak Penyewa Barang**

- 1) Memanfaatkan barang yang disewakan.
- 2) Mendapatkan jaminan akan barang yang disewakan.
- 3) Mendapat perlindungan hokum terhadap barang yang disewakan.

##### **b. Kewajiban penyewa barang**

- 1) Menjaga keutuhan barang yang disewa atau tidak merusak barang yang disewa.
- 2) Memberi bayaran atau uang sewa terhadap barang yang disewa kepada pihak yang menyewakan.
- 3) Memenuhi ketentuan yang telah ditetapkan kedua belah pihak (yang menyewakan dan yang menyewa).<sup>56</sup>

##### **c. Hak menyewa barang adalah menerima uang terhadap barang yang disewakan.**

##### **d. Kewajiban penyewa barang adalah melepaskan barang disewakan.**

---

<sup>55</sup> Sayid Syabiq, *Op.Cit.* hlm 19-20

<sup>56</sup> Khumaidi Ja'far, *Op.Cit.* h.181-182

## E. Macam-macam *Ijarah*

Menurut dari segi obyeknya, akad *Ijarah* (sewa menyewa) dibagi oleh ulama' *fiqh* menjadi dua macam, yaitu:

### 1. Bersifat Manfaat

- a. Manfaat dari obyek akad harus diketahui secara jelas, hal ini dapat dilakukan misalnya dengan memeriksa, atau pemilik memberikan informasi secara transparan tentang kualitas manfaat barang<sup>57</sup>.
- b. Obyek *ijarah* dapat diserahkan terimakan secara langsung dan tidak mengandung cacat yang dapat menghalangi fungsinya. Tidak di bolehkan akad *ijarah* atas harta benda yang masih dalam penguasaan pihak ketiga.
- c. Obyek dan manfaatnya tidak bertentangan dengan syara', misal menyewakan rumah untuk maksiat, menyewakan VCD porno dan lain-lain.
- d. Obyek persewaan harus manfaat langsung dari sebuah benda. Misalnya menyewakan mobil untuk dikendarai, rumah untuk di tempati. Tidak diperbolehkan menyewakan tumbuhan yang diambil buahnya, sapi untuk diambil susunya dan sebagainya.
- e. Harta benda harus bersifat *isti'maliy*, yakni harta benda yang dapat dimanfaatkan berulang- ulang tanpa mengakibatkan kerusakan bagi dzat dan pengurangan sifatnya.

### 2. Bersifat Pekerjaan

---

<sup>57</sup>Rachmad Syafe'i, *Fiqh Muamalah*, (Bandung: CV Pustaka Setia, , 2001), H. 127

*Ijarah* yang bersifat pekerjaan, ialah dengan cara mempekerjakan seseorang untuk melakukan suatu pekerjaan<sup>58</sup>, *Ijarah* (sewa-menyewa) semacam ini dibolehkan dengan ketentuan sebagai berikut:

- a. Perbuatan tersebut harus jelas jangka waktunya dan harus jelas jenis pekerjaannya misalnya, menjaga rumah sehari/ seminggu/ sebulan, harus ditentukan. Pendek kata dalam hal *ijarah* pekerjaan, diharuskan adanya uraian pekerjaan. Tidak diperbolehkan mempekerjakan seseorang dengan periode tertentu dengan ketidakjelasan pekerjaan.
- b. Pekerjaan yang menjadi obyek *ijarah* tidak boleh berupa pekerjaan yang seharusnya dilakukan atau telah menjadi kewajiban *musta'jir* seperti membayar hutang, mengembalikan pinjaman dan lain-lain. Sehubungan dengan prinsip ini mengenai *ijarah mu'adzin*, imam, dan pengajar Al-Qur'an.

Menurut Fuqaha Hanafiah dan Hanabilah tidak sah. Alasan mereka perbuatan tersebut merupakan taqarrub (pendekatan diri) kepada Allah. Akan tetapi menurut Imam Malik dan Imam Syafi'iy melakukan *ijarah* dalam hal-hal tersebut boleh. Karena berlakupa pekerjaan yang jelas dan bukan merupakan kewajiban pribadi.<sup>59</sup>

Ulama mazhab Hanafi berpendapat bahwa akad sewa-menyewa bersifat mengikat kedua belah pihak, tetapi dapat dibatalkan secara sepihak apabila terdapat *udzur* seperti meninggal dunia atau tidak dapat bertindak secara

---

<sup>58</sup> Haroen Nasrun, *Fiqih Muamalah*, (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2007), Hlm 236

<sup>59</sup> Fakhir Ghofur, *Buku Pintar Transaksi Syariah*, (Jakarta: PT Mizan Publik, 2009), hlm.164.



hukum seperti gila. Jumhur ulama berpendapat bahwa akad sewa menyewa bersifat mengikat kecuali ada cacat atau obyek sewa tidak dapat dimanfaatkan.

Menurut mazhab Hanafi apabila salah seorang yang berakad meninggal dunia maka akad sewa menyewa menjadi batal karena manfaat tidak dapat diwariskan kepada ahli waris. Menurut Jumhur ulama, akad itu tidak menjadi batal, manfaat menurut mereka dapat diwariskan kepada ahli waris karena manfaat juga termasuk harta.<sup>60</sup>

Ada perbedaan antara pendapat Ulama mazhab Hanafi dan Jumhur Ulama. Menurut mazhab Ulama Hanafi dalam akad sewa-menyewa bersifat mengikat, dan terdapat pengecualian apabila terdapat *udzur* sewa menyewa tersebut menjadi batal apabila orang yang berakad meninggal dunia, ataupun gila. Sedangkan menurut Jumhur Ulama, yaitu akad tidak menjadi batal karena manfaat sewa menyewa dapat diwariskan oleh ahli waris apabila orang yang berakad meninggal dunia, kecuali terdapat cacat dalam objek sehingga barang sewa tidak dapat dimanfaatkan.

#### **F. Beberapa Hal yang Membatalkan Akad *Ijarah***

Pada dasarnya perjanjian sewa menyewa merupakan perjanjian yang lazim membolehkan adanya *fasakh* pada salah satu pihak karena *ijarah* merupakan akad pertukaran, kecuali bila di dapati hal hal yang mengakibatkan atau yang mewajibkan *fasakh*.<sup>61</sup> *Ijarah* akan menjadi (*fasakh*) batal apabila terdapat hal-hal sebagai berikut<sup>62</sup>:

---

<sup>60</sup> Sohari Sahari, *Fiqih Muamalah*, (Bogor: Ghalia Indonesia, 2011),

<sup>61</sup> Sohari Sahrani, *Op.Cit.* hlm 173

<sup>62</sup> Khumaidi Ja'far, *Op.Cit.* h.183-185

a. Terjadinya Cacat Pada Barang Sewaan

Yang Terjadi Pada Tangan Penyewa Maksudnya bahwa pada barang yang menjadi objek perjanjian sewa menyewa terdapat kerusakan ketika berada di tangan pihak penyewa. Dalam hal ini kerusakan di akibatkan oleh kelalaian pihak penyewa itu sendiri. Misalnya menggunakan barang tidak sesuai dengan peruntukannya, barang sewaan di salah gunakan dan lain sebagainya. Dalam keadaan seperti itu pihak yang menyewakan dapat meminta pembatalan kepada pihak penyewa.

b. Rusaknya Barang Yang diSewa

Maksudnya bahwa barang yang menjadi objek perjanjian sewa menyewa mengalami kerusakan atau rusak sama sekali sehingga tidak dapat di pergunakan lagi sesuai dengan apa yang telah menjadi perjanjian.

c. Masa Sewa Menyewa Telah Habis.

Maksudnya sewa menyewa yang telah menjadi perjanjian sebagaimana yang telah di sepakati bersama telah habis, maka sendirinya perjanjian sewa menyewa telah berakhir (batal).

d. Adanya *Uzur*

Maksudnya *uzur* adalah sesuatu halangan sehingga perjanjian tidak mungkin terlaksana sebagaimana mestinya. Misalnya, seorang yang menyewa toko untuk berdagang kemudian barang dagangannya musnah terbakar atau dicuri orang atau bangkrut sebelum toko tersebut dipergunakan, maka pihak penyewa dapat membatalkan perjanjian sewa menyewa yang telah diadakan sebelumnya kepada pihak penyewa.

Sewa-menyewa sebagai akad akan berakhir sesuai kata sepakat dalam perjanjian. Dengan berakhirnya suatu sewa-menyewa ada kewajiban bagi penyewa untuk menyerahkan barang yang disewanya. Tetapi bagi barang-barang tertentu seperti rumah, hewan dan barang lainnya karena musibah, maka akan berakhir masa sewanya kalau terjadi kehancuran. Rumah sewanya akan berakhir masa sewanya kalau roboh. Hewan akan berakhir masa sewanya kalau mati. Demikian juga kendaraan kalau terjadi tabrakan sampai tidak bermanfaat lagi, maka akan berakhir masa sewanya. Selama sewa menyewa berlangsung, maka yang bertanggung jawab memperbaiki atau mengganti adalah penyewa, dan dalam hal ini tidak mengakhiri masa sewa.

Apabila keadaan barang atau benda sewaan dijual oleh pemiliknya, maka akad sewa menyewa tidak berakhir sebelum masa sewa selesai. Hanya saja penyewa berkewajiban untuk memberitahukan kepada pemilik baru tentang hak dan masa sewanya. Demikian halnya kalau terjadi musibah kematian salah satu pihak, baik penyewa maupun pemilik, maka akad sewa-menyewa sebelum masa sewa habis akan tetap berlangsung dan diteruskan oleh ahli warisnya.<sup>63</sup>

Akibat Hukum dari Sewa menyewa adalah Jika sebuah akad sewa-menyewa sudah berlangsung, segala rukun dan syaratnya dipenuhi, maka konsekuensinya pihak yang menyewakan memindahkan barang kepada penyewa sesuai dengan harga yang disepakati. Setelah itu masing-masing

---

<sup>63</sup> Ibn Rusyd, *Op.Cit.*, juz II. Hlm. 328.

mereka halal menggunakan barang yang pemiliknya dipindahkan tadi di jalan yang dibenarkan.<sup>64</sup>

Orang yang terjun di dunia perniagaan, berkewajiban mengetahui hal-hal yang dapat mengakibatkan sewa menyewa itu sah atau tidak (*fasid*).

Maksudnya, agar muamalah berjalan sah dan segala sikap dan tidaknya jauh dari penyimpangan penyimpangan yang merugikan pihak lain. Tidak sedikit umat Islam yang mengabaikan mempelajari seluk beluk sewa menyewa yang di syari'atkan oleh Islam. Mereka tidak peduli kalau yang disewakan barang yang dilarang, atau melakukan unsur unsur penipuan.

Yang diperhitungkan, bagaimana dapat meraup keuntungan yang banyak, tidak peduli ada pihak lain yang dirugikan. Sikap seperti ini merupakan kesalahan besar yang harus diupayakan pencegahannya, agar umat Islam yang menekuni dunia usaha perniagaan dapat membedakan mana yang boleh manayang dilarang, dan dapat menjauhkan diri dari segala yang *Subhat*. Sewa menyewa merupakan bentuk keluwesan dari Allah SWT untuk hamba hamba Nya. Karena semua manusia mempunyai kebutuhan berupa sandang, pangan dan papan.

Kebutuhan-kebutuhan Primer tersebut akan terus melekat selama manusia masih hidup. Padahal, tidak seorang pun dapat memenuhi kebutuhannya sendiri. Sebab itulah Islam mengatur pola interaksi (*bermuamalah*) dengan sesamanya. Diantara sebab sebab dan dasar-dasar yang telah tetap, tidak dapat diganggu gugat oleh siapapun ialah segala

---

<sup>64</sup> Hendi Suhendi, *Fiqih mumalah*, (Jakarta: PT Raja Grafindo, 2002), hlm. 322.

yang terjadi dari benda yang dimiliki, menjadi hak bagi yang memiliki benda tersebut.<sup>65</sup>

Dengan demikian seseorang melakukan hubungan-hubungan hukum, saling mempertukarkan, bekerjasama untuk mendapatkan kepemilikan, karena ketika barang itu bukan milik pribadi maka tidak dapat memanfaatkannya, dan jalan sewa merupakan salah satu langkah untuk dapat memperoleh manfaat terhadap barang orang lain dengan perjanjian, dan syarat-syarat tertentu untuk saling menguntungkan. Bentuk *mu'amalah* sewa-menyewa ini dibutuhkan dalam kehidupan manusia, karena itulah maka syari'at Islam membenarkannya.

Seseorang terkadang dapat memenuhi salah satu kebutuhan hidupnya tanpa melakukan pembelian barang, karena jumlah uangnya yang terbatas, misalnya menyewa lahan pertanian kepada orang yang menganggurkan lahan pertaniannya dan dapat menyewakannya untuk memperoleh uang dalam rangka untuk memenuhi kebutuhan lainnya. Tidak semua orang dapat membeli lahan pertanian, karena harganya yang tak terjangkau. Namun demikian setiap orang dapat memanfaatkan lahan tersebut dengan jalan menyewa.

Demikian juga banyak pekerjaan yang tidak dapat diselesaikan sendiri, karena terbatas tenaga dan keterampilan, misalnya mendirikan bangunan dalam keadaan seperti ini, kita mesti menyewa (buruh) yang memiliki kesanggupan dalam pekerjaan tersebut. Apabila lahan pertanian itu dibiarkan nganggur oleh pemiliknya, maka seolah-olah menelantarkan rahmat yang

---

<sup>65</sup> Anwar Iqbal Qurashi, *Islam Pembangunan Uang*, (Jakarta: Tintamas, 1985)

diberikan Allah kepadanya, untuk itu dengan jalan disewakan kepada orang lain sama juga telah memberikan pertolongan bagi orang yang menyewa.

Berdasarkan sini dapat disimpulkan bahwa disamping muamalah jual beli maka *muamalah* sewa-menyewa ini mempunyai peranan penting dalam kehidupan sehari-hari mulai zaman jahiliyyah hingga sampai zaman modern seperti saat ini. Kita tidak dapat membayangkan betapa sulitnya kehidupan sehari-hari, apabila sewa menyewa ini tidak dibolehkan oleh hukum dan tidak mengerti tata caranya. Karena itu, sewa menyewa dibolehkan dengan keterangan syarat yang jelas, dan dianjurkan kepada setiap orang dalam rangka mencukupi kebutuhan. Setiap orang mendapatkan hak untuk melakukan sewa menyewa berdasarkan prinsip-prinsip yang telah diatur dalam syari'at Islam yaitu memperjual belikan manfaat suatu barang.<sup>66</sup>

Sewa menyewa sebagaimana perjanjian jual beli, merupakan transaksi yang bersifat konsensual. Perjanjian ini mempunyai akibat hukum yaitu pada saat sewa menyewa berlangsung, dan apabila akad sudah berlangsung, maka pihak yang menyewakan (*mu'ajir*) berkewajiban untuk menyerahkan barang (*ma'jur*) kepada pihak penyewa (*musta'jir*), dan dengan diserahkannya manfa'at barang atau benda maka pihak penyewa berkewajiban pula untuk menyerahkan kembali uang sewanya (*ujrah*).<sup>67</sup>

## G. Sistem *Emplong*

Praktek *Ijarah* atau sewa-menyewa lahan pertanian ini menggunakan sistem '*Emplong*' yaitu sistem sewa-menyewa didasarkan pada masa tanam

---

<sup>66</sup> Samsul Anwar, *Op.Cit.* hlm, 35

<sup>67</sup> Hendi Suhendi, *Fiqih Muamalah*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2010),



dalam satu tahun yang memiliki masa tanam dua kali dalam satu tahun, yakni musim *rending* (musim penghujan) dan musim *gadu* (musim sesudah rendeng), untuk pembayaran sewa menggunakan uang tunai. Pengambilan manfaat dari lahan pertanian tersebut menjadi topik permasalahan penelitian ini, karena masalah pelaksanaan obyek sewa-menyewa di kampung kuripan menunjukkan adanya unsur ketidaksesuaian dalam pemanfaatan lahan pertanian yakni penyewa melakukan penggarapan lahan pertanian dalam masa pra-musim penghujan atau dalam hal ini lebih masyarakat kenal dengan *sogleng*, penyewa menggarap lahan pertanian tersebut yang sebenarnya tidak termasuk dalam masa tanam sistem *emplong*.

Bahkan tidak adanya kepastian dalam pengembalian sewa dari pihak penyewa, karena system sewa *emplong* ini berpedoman pada musim bukan tanggal, ataupun bulan. Hal ini sering kali dikeluhkan oleh pemilik lahan karena penggarapan pra-musim tersebut sebenarnya tidak termasuk dalam akad sewa-menyewa sistem *emplong* ini, sehingga berdampak pada batas akhir masa sewa yang tidak sesuai akad. Muncul permasalahan baru, dikarenakan mayoritas masyarakat disana mata pencarian adalah petani, dan ia hanya mempunyai sebidang tanah atau lahan pertanian. Lalu tanah tersebut disewakan, maka mengakibatkan petani tersebut kehilangan mata pencariannya timbulnya sewa-menyewa tersebut berlanjut berkesinambungan sehingga sewa menyewa tersebut berlanjut.

### **BAB III**

## **LAPORAN HASIL PENELITIAN**

### **A. Gambaran Umum Lokasi Penelitian**

#### **1. Profil Kampung Kuripan Kecamatan Padang Ratu Kabupaten Lampung Tengah.**

##### **a. Sejarah Desa**

Kampung Kuripan berasal dari Kepaksian Sekala Beghak Lampung Barat yang pindah melalui jalur darat dan membuat sebuah kampung dibagian utara diwilayah Rugak Nama Duyang. Pada tahun 1776 secara kelompok membuat kampung bernama Kahuripan yang sekarang ini bernama “*Kuripan*” di bawah pimpinan “Batin Nata Yuda” yang merupakan moyang atau leluhur dari bapak AbuBakar, KSR.

Pada tahun 1883 diangkat menjadi pimpinan adat yakni Suttan Nata Marga dari 1883 sampai dengan tahun 1935, kemudian dibentuk pesirah dibawah pimpinan Tuan Rajo Yang Menimbang, Beliau adalah dari Kepala Kampung sekarang yaitu Bapak Abdullah, S.IP.

Secara kronologis Kampung Kuripan terletak di Kecamatan Padang Ratu Kabupaten Lampung tengah, Kota Gunung Sugih merupakan Kecamatan yang juga merupakan ibukota dari Kabupaten Lampung Tengah. Penduduk di kecamatan Gunung Sugih sangat heterogen, dimana lebih di dominasi oleh penduduk asli Lampung Abung Siwo Migo. Selain itu juga terdapat penduduk pendatang yang bersuku Jawa, Palembang, dan Padang.

Daftar Sejarah Kepemimpinan kampung Kuripan dengan rincian sebagai berikut:

Tabel 3.1 Sejarah Kepemimpinan Kampung Kuripan  
Dari Awal Berdirinya Sampai Sekarang

NO	NAMA	PERIODE JABATAN
1.	Batin Nata Yuda	Tahun 1776-1883
2.	Suttan Nata Maga	Tahun 1883-1935
3.	Tuan Rajo Yang Menimbang	Tahun 1935-1964
4.	Abubakar, KSR	Tahun 1964-2013
5.	Pj. Suyud S.Sos	Tahun 2013-2015
6.	Abdullah, S.IP	Tahun 2015- sekarang

*Sumber Profil Desa Kampung Kuripan Tahun 2017*

b. Visi Kampung Kuripan Kecamatan Padang Ratu Kabupaten Lampung Tengah

Untuk melaksanakan tugas dan fungsinya, maka pemerintahan Kampung Kuripan di bawah garis koordinasi pemerintah kecamatan Padang Ratu mengacu pada visi pemerintahan Kabupaten Lampung Tengah yaitu “Terwujudnya Kabupaten Lampung Tengah Sebagai Daerah Mandiri, Demokratis dan Handal DalamSDM, Serta Menjadi Pusat Keunggulan Pembangunan Di Era Pemerintahan Global”.

Secara khusus di jabarkan makna visi untuk pembangunan kampung yang sangat diperlukan membangun persamaan persepsi sikap komitmen, perilaku yang partisipatif, dan kampung tersebut dapat membangun ekonomi kerakyatan melalui diversifikasi perekonomian daerah dengan mengembangkan industri dengan berbasis pertanian (*Agro Based Industry*). Memanfaatkan teknologi untuk pembangunan

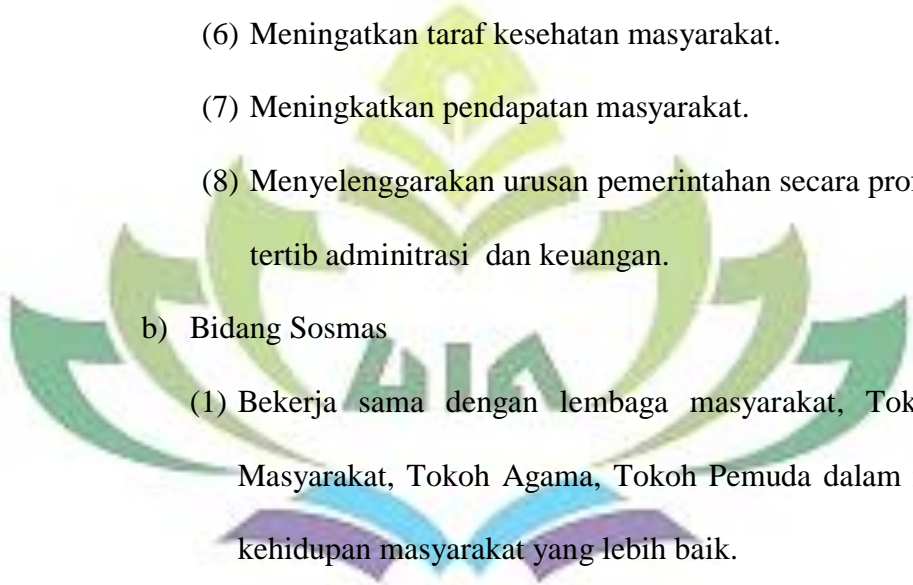
daerah yang lebih kompetitif dan berwawasan lingkungan terutama teknologi pertanian.

c. Misi Kampung Kuripan Kecamatan Padang Ratu Kabupaten Lampung Tengah

- 1.) Meningkatkan Pendapatan dan Kesejahteraan Masyarakat Melalui Peningkatan Produksi Pertanian.
- 2.) Memperdayakan Potensi Agroklimat Secara Optimal.
- 3.) Meningkatkan Sumberdaya Manusia, Dibidang Ilmu Pengetahuan dan Teknologi (*IPTEK*).
- 4.) Meningkatkan Etos Kerja.
- 5.) Mendorong Kemandirian.
- 6.) Meningkatkan Kondisi Kamtibmas.
- 7.) Menjadikan Padang Ratu Pemasok *Hortikultura* Di Lampung dan Sekitarnya.

d. Untuk menjabarkan Visi dari kampung Kuripan Kecamatan Padang Ratu Kabupaten Lampung Tengah untuk terwujud maka diperlukan Misi Kampung Kuripan adalah sebagai Berikut:

- 1) Pembangunan Fisik.
- 2) Bidang Non Fisik
  - a) Bidang Pemerintahan
    - (1) Penataan ulang lembaga aparatur kampung melalui penciptaan etos kerja yang sesuai dengan peraturan dan perundang-undang yang berlaku.

- 
- (2) Meningkatkan pengawasan terhadap pelaksanaan kegiatan-kegiatan pembangunan dimasyarakat.
  - (3) Evaluasi menyeluruh terhadap Peraturan Kampung yang tidak berorientasi pada kualitas dan kesejahteraan masyarakat.
  - (4) Meningkatkan pendapatan pajak bumi bangunan.
  - (5) Meningkatkan hasil perekonomian masyarakat.
  - (6) Meningkatkan taraf kesehatan masyarakat.
  - (7) Meningkatkan pendapatan masyarakat.
  - (8) Menyelenggarakan urusan pemerintahan secara professional, tertib adminitrasi dan keuangan.

b) Bidang Sosmas

- (1) Bekerja sama dengan lembaga masyarakat, Tokoh-tokoh Masyarakat, Tokoh Agama, Tokoh Pemuda dalam membina kehidupan masyarakat yang lebih baik.
- (2) Meningkatkan peran pemuda melalui Karang Taruna, dan organisasi kepemudaan lainnya
- (3) Meningkatkan pemberdayaan perempuan.
- (4) Meningkatkan kewirausahaan untuk menciptakan ekonomi yang kreatif.

c) Bidang Keagamaan

- (1) Meningkatkan Kegiatan Keagamaan Melalui Majelis taklim agar terciptanya Ukhuwah Islamiyah.

(2) Menjaga dan melanjutkan kegiatan agama yang telah menjadi tradisi masyarakat.

**2. Kondisi Geografis Desa Kampung Kuripan Kecamatan Padang Ratu Kabupaten Lampung Tengah.**

Batas wilayah Kampung Kuripan yaitu:

- a. Sebelah timur berbatasan dengan kampung Tanjung Harapan.
- b. Sebelah Utara berbatasan dengan kampung Haduyang Ratu.
- c. Sebelah Barat berbatasan dengan kampung Haduyang Ratu.
- d. Sebelah Selatan berbatasan dengan kampung Kota Baru.

Kampung Kuripan merupakan salah satu dari 14 kampung dari wilayah kecamatan Padang Ratu, yang terletak 3 Km ke arah Timur dari Kota Kecamatan, dan Kampung Kuripan mempunyai Jumlah penduduk sebanyak 4.812 jiwa. Kampung Kuripan mempunyai luas wilayah 1.257,75 hektar.

**3. Kondisi Demografi Desa Kampung Kuripan Kecamatan Padang Ratu Kabupaten Lampung Tengah.**

Jumlah penduduk kampung Kuripan sebanyak 4.815 Jiwa dengan rincian sebagai berikut:

Tabel 3.2 Jumlah Penduduk Kampung Kuripan

No	Nama Dusun	Jumlah KK	Jumlah Laki-Laki	Jiwa Perempuan	Total
1	Dusun I	213	432	426	858
2	Dusun II	102	179	187	366
3	Dusun III	191	328	308	636
4	Dusun IV	286	534	471	1005
5	Dusun V	149	283	282	565
6	Dusun VI	177	329	318	647



7	Dusun VII	89	159	139	298
8	Dusun VIII	120	238	201	439
	JUMLAH	1367	2721	2640	5361

*Sumber Data: profil kampung Tahun 2017.*

Mata Pencaharian penduduk kampung Kuripan bermacam macam jenisnya seperti PNS, Petani, Wirasuwasta dan Bangunan. Dapat dilihat dengan rincian sebagai berikut:

Table 3.3 Mata Pencaharian Penduduk Kampung Kuripan

Nama Dusun	PNS	Petani	Wirasuwasta	Bangunan
Dusun I	2	134	103	-
Dusun II	4	113	75	25
Dusun III	2	310	78	-
Dusun IV	1	338	80	-
Dusun V	5	45	65	10
Dusun VI	14	120	50	-
Dusun VII	-	205	87	6
Dusun VIII	3	244	9	-
Total	31	1509	547	41

*Sumber Data : Profil Kampung Kuripan Tahun 2017*

#### 4. Sosial Budaya Desa Kampung Kuripan Kecamatan Padang Ratu Kabupaten Lampung Tengah

Tingkat Pendidikan Kampung Kuripan berbeda beda tingkatannya baik dari SD, SMP, DIPLOMA dan SARJANA S1-S2 dapat dilihat dengan rincian sebagai berikut:

Table 3.4 Tingkat Pendidikan Masyarakat Kampung Kuripan

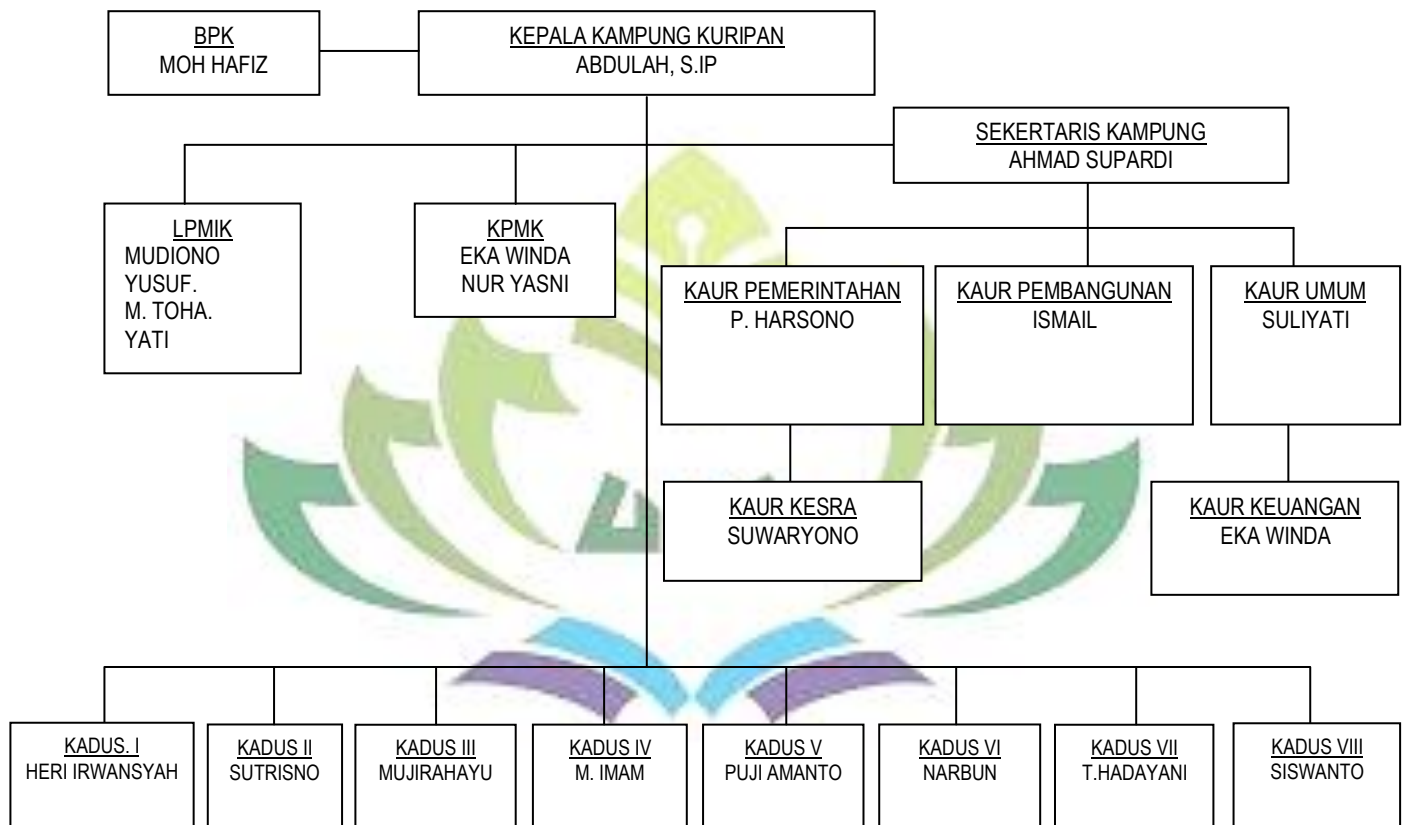
No	Tingkat Pendidikan	Jumlah
1	SD	2303
2	SMP	908
3	SMA	628
4	DIPLOMA	20
5	SARJANA S1-S2	39

*Sumber: Data umum Kampung Kuripan 2015.*

## 5. Struktur Organisasi Desa Kampung Kuripan Kecamatan Padang Ratu Kabupaten Lampung Tengah.

Daftar Struktur Prangkat Kampung Kuripan baik dari Kepala Kampung sampai Kadus dapat dilihat dengan rincian sebagai berikut:

Gambar 3.5 Struktur Organisasi Desa Kampung Kuripan Kecamatan Padang Ratu Kabupaten Lampung Tengah



Sumber Data: Profil Kampung Tahun 2017

Daftar Nama Prangkat Kampung Kuripan dengan rincian sebagai berikut:  
Tabel 3.6 Data Perangkat Kampung Kuripan  
Periode 2015-2021

No.	Nama	Jabatan
1.	Abdullah S.Ip.	Kepala Kampung
2.	Ahmad Supadi.	Sekertaris Desa
3.	P. Harsono	Kaur Pemerintahan.

4.	Ismail	Kaur Pembangunan
5.	Suliyati	Kaur Umum
6.	Suwaryono.	Kaur Kesra
7.	Eka Winda.	Kaur Keuangan

*Sumber: Profil Desa Kampung Kuripan 2017*

Daftar Nama Prangkat Kadus Kampung Kuripan baik dari Kadus 1 sampai KadusVIII dengan rincian sebagai berikut:

Tabel 3.7 Data Kepala Dusun Kampung Kuripan.  
Periode 2015-2021

No	Nama	Jabatan
1	Heri Irwansyah.	Kadus I
2	Suyanto	Kadus II
3	Muji Rahayu.	Kadus III
4	Miftahul Imam	Kadus IV
5	Puji Amanto.	Kadus V
6	Narsun	Kadus VI
7	Tri Handayani	Kadus VII
8	Siswanto.	Kadus VIII

*Sumber: Profil Desa Kampung Kuripan 2017.*

Daftar Nama Prangkat Ketua RT Kampung Kuripan dari RT 1 sampai RT 19 dapat dilihat dengan rincian sebagai berikut:

Tabel 3.8 Data Ketua RT Kampung Kuripan  
Periode 2015-2021

No	Nama	Jabatan
1	Andi Saputra.	Ketua RT 1
2	Muhammad Syarif	Ketua RT 2
3	Abdurrahman	Ketua RT 3
4	Sukino	Ketua RT 4
5	Khoirul Nizom	Ketua RT 5
6	Suyono	Ketua RT 6
7	Mujirahayu	Ketua RT 7
8	Daryanto	Ketua RT 8
9	Arsyad	Ketua RT 9
10	Sugeng Utomo	Ketua RT 10
11	Miswanto	Ketua RT 11
12	Jharwanto	Ketua RT 12
13	Suseno	Ketua RT 13
14	Sugianto	Ketua RT 14
15	Surani	Ketua RT 15
16	Cipto Utomo	Ketua RT 16
17	Harsono	Ketua RT 17
18	Basuki	Ketua RT 18
19	Edi Pramanca	Ketua RT 19

Sumber: Profil Kampung Kuripan 2017.

## **B. Pelaksanaan Sewa-Menyewa Lahan Pertanian dengan Sistem *Emplong* di Kampung Kuripan**

Sebelum penulis membahas lebih dalam mengenai sewa-menyewalahan pertanian di Kampung Kuripan, perlu diketahui terlebih dahulu bahwa sewa menyewa lahan yang akan dibahas saat ini, merupakan praktek sewa menyewa yang hanya terjadi apabila petani mengalami kondisi yang terdesak ekonomi. Karena mayoritas penduduknya merupakan petani, yang kegiatan sehari-harinya kesawah menggarap lahan, maka praktek sewa lahan pertanian sudah menjadi kewajaran di Kampung Kuripan.

Bagi masyarakat yang belum mempunyai lahan pertanian maka kemudian mereka melakukan sewa kepada masyarakat yang memang mempunyai lahan atau memang dari pemiliknya lahan tersebut ingin disewakan. Dalam hal ini penulis telah melakukan penelitian melalui observasi dengan cara melihat langsung transaksinya dan juga lahan yang akan dipersewakannya. Selain itu penulis juga melakukan wawancara terhadap para pelaku sehingga penulis dapat lebih jelas mengerti dan mengetahui sistem (*emplong*) atau tata cara melakukan transaksi sewa menyewa lahan pertanian di Kampung Kuripan. Dari hasil yang didapat dari observasi dan juga wawancara terhadap para pelaku, oleh penulis dapat menyimpulkan menjadi tiga tahapan dalam pelaksanaan sewa-menyewa lahan pertanian di Kampung Kuripan yaitu:

## 1. Tahap Pencarian Lahan

Tahap awal dalam proses transaksi sewa-menyewa lahan pertanian sistem *emplong* ini, biasanya dimulai oleh para petani yang ingin melakukan sewa-menyewa lahan pertanian, dengan cara mencari lahan garapan dari pihak petani, dan petani mengecek langsung terhadap kondisi lahan tersebut mengenai ukuran luas lahan dan mencari informasi terhadap pemilik lahannya. Kebanyakan petani di Kampung Kuripan yang akan menyewa sudah mengetahui siapa pemiliknya dan kondisi lahanya seperti apa, sehingga mereka sudah tahu karena pada dasarnya satu Kampung biasanya sudah saling mengenal.

## 2. Tahap Pertemuan Kedua Belah Pihak (*Mu'jir* dan *Musta'jir*)

Dalam hal ini petani ketika sudah menentukan pilihan terhadap obyek sewanya, maka petani menemui pihak *mu'jir* (yang menyewakan, menanyakan terkait lahan pertaniannya apakah ingin disewakan atau tidak bahkan terkadang pihak pemilik lahan yang mencari pihak penyewa lahan yang di bisa di percaya. Pada saat *mu'jir* ingin menyewakan maka akan dilanjutkan pada proses perjanjian dan apabila tidak ingin disewakan maka petani yang ingin menyewa (*musta'jir*) mencari lahan pertanian lainnya.

## 3. Tahap Pelaksanaan Perjanjian Sewa-Menyewa

Setelah keduanya bertemu antara *mu'jir* dan *musta'jir*, yang keduanya mengharapkan sewa-menyewa, maka mereka penyewa (*musta'jir*)



dan yang menyewakan (*mu'jir*) bertemu dalam satu majlis (suatu tempat), untuk melakukan perjanjian sewa-menyewa system *Emplong*.

Dalam hal ini kebanyakan sewa-menyewa yang telah disepakati dengan 2 kali masa tanam pada waktu penghujan (*rendeng*) dan sesudah penghujan (*gadu*) yang kisaran harganya Rp 500.000- Rp 1.000.000. Disebutkan juga dalam perjanjian itu, mengenai kesepakatan bahwa apabila lahan yang digarap oleh *musta'jir* ternyata balik modal atau bahkan rugi, itu sudah menjadi resiko pihak *musta'jir*, yang terpenting lahan tersebut di garap dengan 2 kali masa tanam sesuai akad.

Sewa-menyewa yang ada di Kampung Kuripan merupakan praktek sewa menyewa seperti pada umumnya yaitu:

- a. Penyewa menemui pemilik lahan pertanian yang ingin disewakan.
  - b. *Mu'jir* (yang menyewakan) menerangkan mengenai situasi lahan pertanian yang dimilikinya.
  - c. *Mu'jir* dan *musta'jir* melakukan akad sewa-menyewa, yang biasanya setiap (12,5x100) m<sup>2</sup> dari lahan yang disewakan dihargai dengan uang Rp 500.000 – Rp 1000.000 sesuai kesepakatan.
  - d. Antara kedua belah pihak sama-sama telah menyetujui akad tersebut.
- yang perlu diketahui dalam praktek yang ada di Kampung Kuripan, kedua-duanya juga disebutkan dalam perjanjian itu, mengenai kesepakatan bahwa apabila lahan yang digarap oleh *musta'jir* ternyata balik modal atau bahkan rugi, itu sudah menjadi resiko pihak *musta'jir*

apabila untung ataupun rugi, yang terpenting lahan tersebut di garap dengan 2 kali masa tanam sesuai akad.

Adapun beberapa faktor faktor yang terjadi dari Bapak Tursito sehingga beliau menyewakana lahan pertanian miliknya yaitu, karena semakin besarnya kebutuhan keluarga dan ketidakadaan modal untuk mengelola lahan miliknya. Selanjutnya informasi pertama yang peneliti temui dari pihak Pemilik lahan pertanian yang menyewakan atau memberi sewa adalah Bapak Tursito, beliau adalah sosok petani beliau mengatakan:

“Awalnya tanah tersebut adalah tanah lahan pertanian, karena terhimpit masalah perekonomian makanya lahan pertanian tersebut saya sewakan karena sewa menyewa sistem *emplong* ini bukan hal baru lagi bagi masyarakat kampung kuripan. Dan nantinya saya juga akan mendapat bayaran dari lahan pertanian yang saya sewakan, dari pada lahan pertanian tersebut saya jual mending saya sewakan. Dari hal tersebut maka saya putuskan untuk menyewakan lahan tersebut”.<sup>68</sup>

Adapun oleh Bapak Untung Pribadi, beliau memberikan pernyataan prihal akad sewa menyewa lahan, beliau merupakan warga asli dari Kampung Kuripan Kecamatan Padang Ratu Lampung Tengah. Yang lahan pertaniannya disewakan kepada warga setempat, yang beliau anggap beliau percayai. “Beliau menyewakan lahan pertanian (sawah), biasanya banyak yang menginginkan lahan tersebut karena masyarakat disana banyak yang tidak mempunyai lahan pertanian, biasanya kalau mau sewa

---

<sup>68</sup> Tursito, (Pemilik Lahan) Wawancara, Padang Ratu, 10 Mei 2018.

lahan pertanian, terus menyebutkan luas lahan pertanian dan harga saja setelah itu tawar menawar” selanjutnya beliau menambahkan proses pelaksanaan akad tersebut: “Jadi biasanya lahan pertanian saya per 1/8 Ha. Luas tanahnya 12,5m x 100m berapa lama waktu yang dibutuhkan untuk sewa, lalu setelah itu menentukan harganya, penyewa membayar kepada pihak pemilik lahan dengan lunas, biasanya lahan pertanian yang disewakan sebelah mana, jadi cukup itu saja”<sup>69</sup>

Pernyataan dari informan ketiga tidaklah jauh berbeda dengan pernyataan informan pertama dan kedua, informan ketiga ini adalah bapak Tumijo, beliau mengatakan: “Beliau menyewakan lahan pertanian dikarenakan beliau tidak mempunyai modal yang cukup untuk mengurus lahan pertanian sendiri, lantaran beliau sudah cukup tua untuk mengurus lahan pertanian tersebut, jika beliau menyewakan lahan pertanian, beliau akan memperoleh uang dari hasil menyewakan lahan itu. Kemudian lahan pertanian menjadi terawat dibandingkan beliau yang mengurus lahan tersebut. sehingga menjadikan hasil panen tidak memuaskan dan beliau menjadi rugi untuk itu mending beliau sewakan lahan tersebut kepada orang lain.

Adapun yang beliau keluhkan adalah batas akhir sewa karena terkadang penyewa mengelola lahan pertanian di musim *sogleng* dan penyewa melihat ada peluang jika tanam *sogleng*. Walaupun dalam tiap

---

<sup>69</sup> Bapak Untung Pribadi, (Pemilik Lahan) *Wawancara*, Padang Ratu, 11 Mei 2018.

tahun tidak selalu ada musim *sogleng*, namun jika ada musim *sogleng* pemilik lahan di musim penghujan menjadi terhambat.”<sup>70</sup>

Setelah itu peneliti menggali informasi dari pihak penyewa lahan pertanian yaitu bapak Harno, beliau mengatakan: “ Beliau menyewa lahan pertanian dari Bapak Tumijo, dengan alasan beliau tidak memiliki lahan pertanian, jadi pada saat itu beliau silaturahmi ketempat bapak Tumijo menanyakan apabila ada lahan pertanian yang mau disewakan tolong beritahu, karena beliau membutuhkan lahan pertanian untuk tambahan penghasilan keluarga, jadi pada saat itu juga beliau menawarkan lahan pertanian dengan luas lahan pertanian 12,5m x 100m, dan disewakan dengan system *emplong* yaitu musim penghujan dan musim setelah penghujan (*gadu*), selama satu tahun, disetiap tahun jika memungkinkan ada musim pramusim dan itu sangat beliau manfaatkan mengingat musim penghujan tidak menentu yang seharusnya musim kemarau malah tinggi intensitas hujan tidap hari, sehingga memungkinkan untuk beliau tanam. Untuk saksi kita ambil dari tetangga yaitu Bapak Samiran, selaku pihak yang menjadi saksi pelaksanaan sewa ini.”<sup>71</sup>

Kemudian penyewa mengambil saksi dari tetangga Bapak Harno yaitu Bapak Samiran. Untuk informan II untuk penyewa lahan yaitu Bapak Silo Gunadi yang menyewa lahan kepada Bapak Untung Pribadi. Dari informasi yang di dapat bahwa beliau mengatakan: “ Bahwa menyewa sawah milik Bapak Untung Pribadi dengan alasan Bapak Untung telah

---

<sup>70</sup> Bapak Tumijo, (Pemilik Lahan) *Wawancara*, 11 Mei 2018.

<sup>71</sup> Bapak Harno, (Penyewa Lahan) *Wawancara*, 11 Mei 2018.

memberikan informasi bahwa sawahnya akan di *emplong* (disewakan), sawah yang luasnya sewolon (1/8 Ha dalam bahasa Jawa) dengan uang sejumlah Rp. 1.000.000 selama setahun dengan, dan Bapak Untung menyetujuinya. Beliau memanfaatkan lahan sewa tersebut untuk mendapatkan hasil gabah guna dapat digunakan sebagai tabungan dana atau dapat dijadikan bahan pokok beras. Dan ini sudah garapan yang terakhir (musim penghujan), beliau menggarap yang pertama musim gadu, namun sebelum musim penghujan beliau garap mengingat pengairan dapat ditopang dengan mesin yang bersumber dengan sungai yg ada di seberang sawah sehingga dalam sewa ini beliau menggarap sebanyak 3 waktu (Gadu, *Sogleng*, Penghujan. Untuk saksi sewa *emplong* ya masing masing istri pemilik dan penyewa lahan. Istri penyewa yaitu Ibu Suliyati, Istri pemilik lahan yaitu Ibu Khotijah, yang gunanya untuk menjadi saksi pelaksanaan akad sewa.”<sup>72</sup>

Informan ke III untuk penyewa lahan pertanian yaitu Bapak Arsyad yang merupakan Ketua RT: “Beliau memang mencari orang yang menyewakan lahan pertanian. Karena hasil panen dari sawah yang beliau garap belum cukup untuk tabungan pangan selama enam bulan ataupun satu tahun, menurut beliau punya tabungan gabah buat beliau lebih nyaman dibanding hanya memiliki uang sedangkan untuk tabungan beras harus beli. Terutama Bapak Tursito menyewakan sawahnya kepada beliau dengan sistem *emplong* selama setahun, dan itu saya manfaatkan untuk

---

<sup>72</sup> Bapak Silo Gunardi, , (Penyewa Lahan) *Wawancara*, 11 Mei 2018.

menggarap, apalagi cuaca tidak menentu, biasanya sesudah musim gadu itu petani-petani tanam yang disebut *sogleng*, itu beliau anggap bonus dalam menggarap lahan sewa karena tidak termasuk dalam sewa *emplong*. Dan untuk saksi dalam akad sewa adalah istri penyewa dan istri pemilik lahan yaitu Ibu Saminah istri dari Bapak Tursito dan Istri beliau yaitu Saodah”<sup>73</sup> Berdasarkan wawancara yang dilakukan oleh penulis diperoleh bahwa pelaksanaan sewa menyewa lahan pertanian dengan sistem *emplong* ini terjadi karena adanya desakan faktor ekonomi dari pemilik lahan.



---

<sup>73</sup>Bapak Arsyad, (Penyewa Lahan) Wawancara, 11 Mei 2018.



## BAB IV ANALISIS DATA

### A. Pelaksanaan Sewa Menyewa Lahan Pertanian dengan Sistem *Emplong* di Kampung Kuripan Kecamatan Padang Ratu Lampung Tengah

Pelaksanaan Sewa Menyewa Lahan Pertanian Dengan Sistem *Emplong* di Kampung Kuripan Kecamatan Padang Ratu Lampung Tengah, tidak jauh berbeda dengan sewa menyewa pada umumnya. Sewa menyewa lahan pertanian yang terjadi di Kampung Kuripan merupakan praktek sewa menyewa terhadap manfaat suatu lahan pertanian yang dijadikan sebagai penghasilan tambahan dari pihak penyewa lahan tersebut untuk memenuhi kebutuhan ekonomi. Seperti yang telah di jelaskan didalam firman Allah yang berbunyi:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَحْلُوا شَعِيرَ اللَّهِ وَلَا الشَّهَرَ الْحَرَامَ وَلَا أَهْدَى وَلَا  
الْقَلْبِدَ وَلَا ءَامِينَ الْبَيْتِ الْحَرَامَ يَبْتَغُونَ فَضْلًا مِّن رَّبِّهِمْ وَرِضْوَانًا وَإِذَا  
حَلَلْتُمْ فَاصْطَادُوا وَلَا تَجْرِمَنَّكُمْ شَنَاٰنُ قَوْمٍ أَن صَدُّوكُمْ عَنِ الْمَسْجِدِ  
الْحَرَامِ أَن تَعْتَدُوا وَتَعَاوَنُوا عَلَى الْبِرِّ وَالتَّقْوَىٰ ۖ وَلَا تَعَاوَنُوا عَلَى الْإِثْمِ  
وَالْعُدْوَانِ ۚ وَاتَّقُوا اللَّهَ ۖ إِنَّ اللَّهَ شَدِيدُ الْعِقَابِ ﴿١٩٦﴾

Artinya: “Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu melanggar syi'ar-syi'ar Allah, dan jangan melanggar kehormatan bulan-bulan haram, jangan (mengganggu) binatang-binatang had-ya, dan binatang-binatang qalaa-id, dan jangan (pula) mengganggu orang-orang yang mengunjungi Baitullah sedang mereka mencari karunia dan keridaan dari Tuhannya dan apabila kamu telah menyelesaikan ibadah haji, maka bolehlah berburu. Dan janganlah sekali-kali kebencian (mu) kepada sesuatu kaum karena mereka menghalang-halangi kamu dari Masjidilharam, mendorongmu berbuat aniaya (kepada mereka). Dan tolong-menolonglah kamu dalam (mengerjakan) kebajikan dan takwa, dan

jangan tolong-menolong dalam berbuat dosa dan pelanggaran. Dan bertakwalah kamu kepada Allah, sesungguhnya Allah amat berat siksa-Nya.”<sup>74</sup>(*Q.s Al-Maidah: 2*).

Ayat di atas menjelaskan bahwa manusia membutuhkan manusia yang lain dalam menjalankan kehidupan, maka tidak dapat dipungkiri akan terjadi kerja sama dalam mencapai sebuah tujuan. Seperti jual beli, sewa menyewa, tukar menukar, dan lain sebagainya. Banyak aspek kerja sama di atas semata mata hanya untuk memenuhi kebutuhan hidup agar lebih baik.

Sewa-menyewa merupakan salah satu bentuk kerjasama dalam mencapai tujuan dan yang pada dasarnya tidak bertentangan dengan agama Islam. Dimana Islam menganjurkan agar umatnya bekerja berusahan dalam mendapatkan nikmat Allah SWT dipermukaan bumi ini hal ini berdasarkan firman Allah yang berbunyi:

وَالْأَرْضَ بَعْدَ ذَلِكَ دَحَاهَا ﴿٣٣﴾ أَخْرَجَ مِنْهَا مَاءَهَا وَمَرْعَاهَا ﴿٣٤﴾ وَالْجِبَالَ أَرْسَاهَا ﴿٣٥﴾

Artinya :“Dan bumi sesudah itu dihamparkan Nya. Ia memancarkan daripadanya mata airnya, dan (menumbuhkan) tumbuh tumbuhannya. Dan gunung gunung dipancangkan Nya dengan teguh, (semua itu) untuk kesenanganmu dan untuk binatang-binatang ternakmu” <sup>75</sup>(*QS. An-Nazi'at : 30-33*).

Fenomena ini menjadi bukti tersendiri akan betapa sentralnya jasa orang yang berkecimpung dalam pemanfaatan lahan pertanian yaitu petani.

Dengan menikmati hasil kerja keras mereka, umat manusia di dunia dapat

---

<sup>74</sup> Departemen Agama, *Al-Quran Dan Terjemahan*, Bandung, CV. Diponegoro, 2006.  
h.85

<sup>75</sup> Departemen Agama, *Al-Quran Dan Terjemahan*, Bandung, CV. Diponegoro, 2006.  
h.467

mempertahankan hidupnya. Seperti sewa-menyewa lahan pertanian dilakukan sebagai kegiatan ekonomi memberikan solusi bagi masyarakat yang kekurangan dalam pendapatan hidup mereka. Fatwa Dewan Syari'ah Nasional Majelis Ulama Indonesia (*DSN MUI*) 09/DSN/MUI/IV/2000 menetapkan mengenai rukun *ijarah* yang terdiri dari:

1. Sighat *ijarah* yaitu ijab dan qobul berupa pernyataan dari kedua belah pihak yang berakad (berkontrak) baik secara verbal maupun bentuk lain. Dalam perjanjian sewa menyewa lahan pertanian, menggunakan perjanjian secara lisan atas dasar saling percaya antara satu dengan yang lain.
2. Pihak-pihak yang berakad, terdiri atas pemberian sewa/pemberian jasa dan penyewa/pengguna jasa. Disini sudah jelas bahwa pihak yang terlibat dalam sewa-menyewa memberikan kewajibannya sesuai dengan kesepakatan kedua belah pihak. Dalam perjanjian tersebut mereka menyepakati luas lahan pertanian yang dijadikan sebagai objek sewa, kemudian lokasi lahan, dan berapa waktu yang diinginkan oleh pihak penyewa untuk menyewa lahan pertanian, dan berapa besarnya upah atau imbalan sewa lahan pertanian tersebut.
3. Objek akad *ijarah*, yaitu:
  - c. Manfaat barang dan sewa
    - 1) Manfaat dari obyek akad harus diketahui secara jelas, hal ini dapat dilakukan.

- 2) Obyek *ijarah* dapat diserahkan terimakan secara langsung dan tidak mengandung cacat yang dapat menghalangi fungsinya dan Obyek dan manfaatnya tidak bertentangan dengan syara. Barang yang disewakan disini sudah jelas yaitu lahan pertanian dan milik sendiri(pihak yang menyewakan).
- 3) Obyek persewaan harus manfaat langsung dari sebuah benda. diambil buahnya, sapi untuk diambil susunya dan sebagainya. Sudah jelas barang dapat dimanfaatkan secara langsung karena barang atau benda yang disewakan adalah lahan pertanian.
- 4) Harta benda harus bersifat *isti'maliy*, yakni harta benda yang dapat dimanfaatkan berulang- ulang tanpa mengakibatkan kerusakan bagi dzat dan pengurangan sifatnya.

d. Manfaat jasa dan upah

Perbuatan tersebut harus jelas jangka waktunya dan harus jelas. Dalam hal ini pihak yang bersepakat mengenai jangka waktu hanya berdasarkan musim bukan berdasarkan tanggal, bulan, ataupun tahun sehingga membuat ketidakpastiantentang batas akhir masa sewa.

Dalam praktik sewa menyewa dengan sistem *emplong* ini di Kampung Kuripan Kecamatan Padang Ratu diawali dengan pencarian lahan oleh penyewa lahan dan penawaran lahan sewa dari pemilik lahan, kemudian setelah penyewa lahan dan pemilik lahan bertemu dan menghasilkan kesepakatan untuk kedua belah untuk menggarap lahan sewa dengan

ketentuan dan perjanjian yang telah disepakati di awal. Motivasi pemilik lahan memberikan hak sewa kepada penyewa dengan beberapa faktor seperti ekonomi dan sosial yakni pemilik lahan mempunyai lahan yang tidak bisa di kelola dengan sendiri, pemilik lahan mempunyai harta yang lebih, pemilik lahan memberikan bantuan kepada keluarga saudara yang mampu menggarap lahan tersebut dan biasanya antar masyarakat yang sudah mengenal satu sama lain dan atas dasar saling percaya untuk mengelolanya.

Namun pada nantinya perjanjian yang digunakan dalam sewa menyewa dengan sistem *emplong* ini sebenarnya tidak cukup hanya dengan menggunakan akad saling percaya antara pihak pemilik lahan dan dari pihak penyewa lahan tanpa disertai bukti hitam diatas putih (bukti tertulis), karena di takutkan apabila dari pihak pemilik lahan meninggal sedangkan akad sewa sedang berlangsung kemudian dari pihak keluarga pemilik lahan mau menggarap lahan tersebut maka akan timbul kekisruhan antara keluarga pemilik lahan dan pihak penyewa lahan.

Pada praktek sewa menyewa dalam pengambilan manfaat dari lahan pertanian, pihak penyewa mengelola lahan pertanian dengan luas 12,5m x 100m sampai batas waktu yang di telah disepakati, yaitu musim penghujan dan musim setelah penghujan (*Gadu*), dan musim *sogleng* atau pra-musim penghujan tidak termasuk dalam akad sewa tersebut. Tetapi penyewa lahan pertanian terkadang memanfaatkan memanfaatkan musim *sogleng* untuk di kelola lahan pertaniannya untuk menambah keuntungan dari pihak penyewa itu sendiri.

Berdasarkan penjelasan diatas praktik sewa menyewa dengan sistem *emplong* ini walaupun pelaksanaan sewa menyewa didasari secara sukarela dan tidak adanya unsur paksaan dalam melakukan akad tersebut, namun pada pelaksanaan lahan pertanian tidak sesuai dengan adat kebiasaan yang berlaku, walaupun perjanjian yang dilaksanakan sudah sesuai dengan rukun dan syarat-syarat sewa yang sesungguhnya saat pelaksanaan penggarapan lahan sewa telah berlangsung satu kali pada musim gadu, dan pemilik lahan merasa telah dirugikan karena penyewa memanfaatkan masa tunggu musim penghujan dengan cara menggarap lahannya (*sogleng*), karena mengingat memungkinkannya bagi penyewa untuk menggarap lahan, dan penggarapan lahan yang dilakukan penyewa lahan bukanlah pada musim yang telah ditentukan di awal akad, dan berdampak pada batas akhir sewa yang molor.

Dalam praktek sewa menyewa mengenai lamanya waktu sewa(*daluwarsa*), pihak pemilik lahan pertanian sudah memberitahu lamanya masa sewa yang telah di sepakati. Apabila sewa menyewa lahan pertanian belum habis waktu sewanya dan pemilik tanah meminta untuk menyudahi atau menambah lagi waktu sewanya (perpanjang *daluwarsa*), maka hal itu menjadi resiko dari pihak pemilik lahan. Hal ini tentunya sudah menjadi kesepakatan oleh kedua belah pihak.

Berdasarkan penjelasan diatas penulis dapat menganalisis bahwa praktek sewa menyewa dengan sistem *emplong* ini, praktik sewa menyewa ini mengenai lamanya waktu sewa, seharusnya berdasarkan bulan atau tanggal bukan berdasarkan musim. Karena boleh kita lihat iklim atau musim



di Indonesia ini tidak dapat kita pastikan atau diperkirakan. Karena musim atau iklim di Indonesia ini berubah-ubah. Mengenai sewa menyewa lahan pertanian belum habis waktu sewanya dan pemilik tanah meminta untuk menyudahi atau menambah lagi waktu sewanya (perpanjang daluwarsa), itu bergantung pada pihak pemilik dan pihak penyewa apakah mau lanjut ataupun tidak, tinggal bagaimana kesepakatan antar keduanya.

Selanjutnya pada praktik pembayaran sewa menyewa yaitu terdapat cara pembayaran antara penyewa satu dengan pemilik lahan. Salah satunya, membayar uang sewa Rp 500.000 selama satu musim dan Rp 1.000.000 selama dua musim yaitu musim penghujan dan musim sesudah penghujan (*Gadu*). Sampai masa sewa habis. Dan pembayaran dilakukan tidak menggunakan pembukuan, hanya berdasarkan atas asas saling percaya antara satu dengan yang lain.

Motivasi pemilik lahan memberikan hak sewa kepada penyewa dengan beberapa faktor seperti ekonomi dan sosial yakni pemilik lahan mempunyai lahan yang tidak bisa di kelola dengan sendiri, pemilik lahan mempunyai harta yang lebih, pemilik lahan memberikan bantuan kepada keluarga saudara yang mampu menggarap lahan tersebut dan biasanya antar masyarakat yang sudah mengenal satu sama lain dan atas dasar saling percaya untuk mengelolanya

Kemudian akad dan syarat yang telah dipenuhi, dengan memberikan uang sewanya pada pertama kali akad terjadi dan seharusnya pembayaran dilakukan harus menggunakan pembukuan sebagai bukti otentik. Selama

proses penggarapan, sampai masa sewa habis, pemilik lahan tidak bertanggung jawab atas kerugian yang di alami yaitu ketika masalah penyewa mengalami gagal panen dalam proses pengambilan manfaat sewa lahan ini.

Adapun kewajiban sewa menyewa lahan pertanian di Kampung Kuripan Kecamatan Padang Ratu Lampung Tengah yaitu sebagai berikut:

1. Orang yang menyewakan berhak menerima imbalan atau upah terhadap apa yang telah disewakan.
2. Pembayaran yang dilakukan pada awal sewa sebesar Rp 500.000/ musim apabila dua musim maka ia harus membayar Rp. 1.000.000 dengan system pembayaran tunai.
3. Jangka waktu sewa menyewa lahan pertanian dia wali pada waktu perjanjian, Apabila sewa menyewa lahan pertanian belum habis waktu sewanya dan pemilik tanah meminta untuk menyudahi atau menambah lagi waktu sewanya (perpanjang daluwarsa), maka hal itu menjadi resiko dari pihak pemilik lahan. Hal tersebut tentunya sudah menjadi kesepakatan oleh kedua belah pihak.
4. Orang yang menyewa berhak atas manfaat dari objek sewa. Yaitu berhak memanfaatkan, mengelola dan menggarap lahan pertanian tersebut sampai waktu sewahabis.
5. Pemilik lahan menjelaskan ukuran lahan pertanian yaitu 12,5m x 100m, setelah terjadinya kesepakatan maka pihak pemilik lahan tidak boleh meminta hasil dari pemanfaatan lahan tersebut.

Jadi berdasarkan fakta fakta yang telah dijelaskan sebelumnya dapat

diketahui bahwa Praktik sewa menyewa lahan pertanian di Kampung Kuripan Kecamatan belum sesuai, berdasarkan atas Al-Qur'an dan Sunnah dan tidak boleh menyalahi akad yang sudah dilakukan.

Dengan demikian sangat dibutuhkan analisis kembali atau dengan kata lain memberikan penjelasan kepada petani di Kampung Kuripan untuk melakukan sewa menyewa lahan pertanian dengan sistem *emplong* dengan baik dan tidak bertentangan dengan Islam, sehingga satu sama lain tidak menyalahi akad yang sudah dilakukan tersebut.

#### **B. Analisis Hukum Islam Tentang Praktik Sewa-Menyewa Lahan Pertanian dengan Sistem *Emplong* di Kampung Kuripan Kecamatan Padang Ratu Lampung Tengah**

Dalam hukum Islam sewa menyewa disebut dengan *Ijarah* yang menurut bahasa artinya adalah imbalan (ganti), dan dapat pula berarti balasan. Sedangkan menurut istilah suatu akad kemanfaatan dengan adanya suatu imbalan atau pengganti. Berdasarkan Firman Allah SWT yang berbunyi:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا  
أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ ۚ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ ۚ إِنَّ اللَّهَ  
كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا ﴿٢٩﴾

Artinya: Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalanperniagaan yang berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. Dan

janganlah kamu membunuh dirimu. Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.<sup>76</sup> (*An-Nisa:29*)

Dalam ayat ini Allah memerintahkan agar orang yang beriman memenuhi akad antar mereka. Akad ini disebutkan secara umum, dan tidak menunjukkan akad tertentu. Artinya secara prinsip semua akad diperbolehkan oleh Allah, kemudian setiap mukmin wajib untuk memenuhi akad-akad tersebut, adapun Hadis yang berbunyi :

و حَدَّثَنِي عَنْ مَالِكٍ عَنْ ابْنِ شِهَابٍ عَنْ سَعِيدِ بْنِ الْمُسَيَّبِ أَنَّ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ نَهَى عَنْ الْمُرَابَنَةِ وَالْمُحَاقَلَةِ وَالْمُرَابَنَةُ اشْتِرَاءُ الثَّمَرِ بِالثَّمَرِ وَالْمُحَاقَلَةُ اشْتِرَاءُ الزَّرْعِ بِالْحِنْطَةِ وَاسْتِكْرَاءُ الْأَرْضِ بِالْحِنْطَةِ قَالَ ابْنُ شِهَابٍ فَسَأَلْتُ سَعِيدَ بْنَ الْمُسَيَّبِ عَنْ اسْتِكْرَاءِ الْأَرْضِ بِالذَّهَبِ وَالْوَرِقِ فَقَالَ لَا بَأْسَ بِذَلِكَ (رواه وكذلك مالك)

Artinya: "Telah menceritakan kepadaku dari Malik dari [Ibnu Syihab] dari [Sa'id bin Musayyab] bahwa Rasulullah Shallallahu 'alaihi wa sallam melarang muzabanah dan muhaqalah. Muzabanah ialah menjual kurma yang belum jadi dengan kurma masak, sedangkan muhaqalah ialah menjual hasil tanaman dengan gandum, atau menyewakan tanah dan dibayar dengan gandum." Ibnu Syihab berkata, "Saya bertanya kepada Sa'id bin Musayyab mengenai hukum menyewakan tanah dan dibayar dengan emas atau uang." Lalu dia menjawab; "Tidak apa-apa" (*H.R Maliki*)<sup>77</sup>

Dalam Islam setidaknya ada dua istilah yang berhubungan dengan perjanjian, yaitu *al aqdu* (akad) dan *al-ahdu* (janji). Pengertian akad secara bahasa adalah ikatan, mengikat. Dikatakan seperti itu maksudnya adalah

<sup>76</sup> Departemen Agama, *Al-Quran Dan Terjemahan*, Bandung, CV. Diponegoro, 2006. h.122

<sup>77</sup> Al-Hasyimi, Sayyid Ahmad, *Syarah Mukhtaarul Ahaadiist*, Bandung, Sinar Baru, 1993 hlm, 406.

menghimpun atau mengumpulkan dua ujung tali dan mengikatkan salah satunya pada yang lainnya hingga keduanya bersambung dan menjadi seutas tali yang satu. Hukum dari asal *syara* adalah setiap akad yang membangunnya ketika dilakukan sendiri sendiri hukumnya boleh dan asal tidak ada dalil yang melarangnya. Dalam hal ini penulis menganalisis mengenai rukun dan syarat sewa menyewa lahan pertanian.

Menurut pandangan hukum Islam, praktik sewa menyewa lahan pertanian dilakukan masyarakat Kampung Kuripan Kecamatan Padang Ratu Lampung Tengah belum memenuhi hakikat sesungguhnya. Dalam Praktik sewa menyewa lahan pertanian yang dilakukan oleh masyarakat Kampung Kuripan Kecamatan Padang Ratu Kabupaten Lampung Tengah, lahan pertanian tersebut dimanfaatkan dan dikelola lahannya tersebut agar dapat diambil manfaat atau hasilnya. Karena pada hakikat sewa menyewa dalam hukum Islam hanya boleh mengambil manfaat, bukan benda/objeknya.

Namun pada praktek sewa-menyewa di Kampung Kuripan mereka yang pihak penyewa lahan pertanian menyalahi perjanjian sewa, karena di dalam akad hanya boleh memanfaatkan lahan pertaniannya dua musim yaitu musim penghujan dan musim setelah penghujan (*gadu*), Pengambilan objek sewa lahan pertanian sejatinya telah diketahui oleh pihak pemilik lahan. Tetapi dari pihak penyewa lahan tetap memanfaatkan lahan pada musim kemarau untuk diambil manfaatnya untuk memperoleh keuntungan sendiri, tanpa memberi imbalan atau upah pada saat hasil panen di musim pramusim(*Sogleng*).

Berdasarkan uraian tersebut di atas, penyusun dapat menyimpulkan bahwa hukum sewa lahan pertanian yang dilakukan oleh pelaku *Ijarah* di Kampung Kuripan Kecamatan Padang Ratu Kabupaten Lampung Tengah, menurut hukum Islam adalah belum memenuhi syarat sah sewa menyewa.

Umumnya pada kitab *fiqh* disebutkan bahwa rukun *ijarah* adalah pihak yang menyewa (*musta'jir*), pihak yang menyewakan adalah (*mu'jir*), *ijab* dan *Qabul* manfaat di sewakan dan upah. Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah menyebutkan dalam Pasal 251 bahwa rukun *ijarah*, Pihak yang menyewa, Pihak yang menyewakan, Benda yang di *ijarahkan*, Akad. Agar sewa menyewa sah menurut pandangan Hukum Islam maka haruslah terpenuhi rukun dan syarat menyewa, berikut merupakan pandangan hukum Islam mengenai akad sewa menyewa lahan pertanian di Kampung Kuripan Kecamatan Padang Ratu Kabupaten Lampung Tengah.

. Sewa menyewa haruslah terpenuhi rukun dan syarat menyewa lahan pertanian di Kampung Kuripan Kecamatan Padang Ratu Kabupaten Lampung Tengah sebagai berikut:

1. Dua orang yang berakad

- a. Terpenuhinya rukun sewa dalam hal Berakal dan *Mumayyiz*

Yang melakukan akad dalam sewa menyewa selaku pemilik lahan dan selaku penyewa lahan mereka semua sudah baligh dan cakap bertindak dalam hukum, sehingga semua yang dilakukannya dapat dipertanggung jawabkan, maka menurut peneliti tidak menyalahi ketentuan hukum sewa-menyewa.



b. *An-Taradin* artinya kedua belah pihak melakukan atas dasar kemauannya sendiri. Pihak penyewa dan pihak yang disewa mengadakan perjanjian sewa menyewa ini tanpa ada paksaan dari pihak manapun dan atas didasari dengan kerelaan serta bertindak sendiri. maka menurut peneliti tidak menyalahi ketentuan hukum sewa-menyewa.

## 2. Barang yang disewakan

a. Objek yang disewakan dapat diserahkan terimakan baik manfaat maupun bendanya. Objek yang disewakan dalam hal ini adalah tanah, walaupun tanah termasuk kedalam unsur tidak bergerak, namun manfaat dari pengelolaan dari tanah tersebut dapat diserahkan terimakan. maka menurut peneliti tidak menyalahi ketentuan hukum sewa-menyewa.

b. Manfaat dari objek haruslah barang yang dibolehkan dalam agama. Manfaat dari transaksi sewa menyewa tanah ini yaitu untuk mencari penghasilan dalam bentuk mengelola tanaman padi. Hal ini termasuk niaga yang dibolehkan dalam agama. maka menurut peneliti tidak menyalahi ketentuan hukum sewa-menyewa.

c. Manfaat dari objek yang disewakan harus diketahui sehingga perselisihan dapat dihindari. Semua pihak telah mengetahui bahwa tanah yang menjadi objek sewa akan dikelola untuk ditanami sehingga menghasilkan padi, lalu uang yang dihasilkan untuk penyewa. Dalam hal ini telah disetujui oleh penyewa, baik

dari pihak penyewa maupun dari pihak pemberi sewa. maka menurut peneliti tidak menyalahi ketentuan hukum sewa-menyewa.

d. Manfaat dari objek sewa haruslah dapat dipenuhi secara hakiki.

Manfaat dari tanah sudah jelas yaitu untuk ditanami sehingga menghasilkan padi. Maka manfaat itulah yang dimaksud dapat dipenuhi secara hakiki. Tetapi dalam pada praktek sewa menyewa dalam pengambilan manfaat dari lahan pertanian, pihak penyewa mengelola lahan pertanian dengan luas 12,5m x 100m sampai batas waktu yang di telah disepakati, yaitu musim penghujan dan musim setelah penghujan (*Gadu*), dan musim *sogleng* atau pra-musim penghujan tidak termasuk dalam akad sewa tersebut. Tetapi penyewa lahan pertanian terkadang memanfaatkan memanfaatkan musim *sogleng* untuk di kelola lahan pertaniannya untuk menambah keuntungan dari pihak penyewa itu sendiri. maka menurut peneliti menyalahi ketentuan hukum Islam.

### 3. Imbalan Sewa

Imbalan berupa benda yang diketahui yang dibolehkan untuk memanfaatkannya. Sangat jelas bahwa imbalan atau upah/bayaran dalam sewa menyewa ini berupa uang. Yang berarti dibolehkan dalam agama/ hukum Islam. Dan imbalan dibayarkan secara *cash* (tunai). maka menurut peneliti tidak menyalahi ketentuan hukum sewa-menyewa.

#### 4. *Sighat al Aqad (ijab dan qabul).*

*Ijab* adalah penjelasan yang keluar dari salah satu seseorang orang yang berakad sebagai gambaran kehendaknya dalam mengadakan akad. Sedangkan *Qobul* adalah perkataan yang keluar dari orang yang berakad juga, yang diucapkan setelah adanya *ijab*. Dalam hal ini, pihak penyewa tanah dan pihak yang menyewakan tanah berijab *qabul* secara langsung. Karena tempat tinggal yang masih terjangkau (satu Kampung), dalam ijab dan qabul mereka bersepakat mengenai hak dan kewajiban baik dari penyewa maupun dari pihak pemilik lahan sekaligus mereka menentukan besarnya harga dan jangka waktu berakhirnya masa sewa. Kemudian pihak yang terlibat dalam sewa menyewa adalah Bapak Tursito, Bapak Untung Pribadi dan Bapak Tumijo yaitu sebagai pihak pemilik lahan. Sedangkan Bapak Harno, Bapak Arsyad dan Bapak Silo Gunardi yaitu sebagai pihak penyewa lahan pertanian.

## **BAB V**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

Berdasarkan beberapa pembahasan dan analisis yang telah diuraikan, maka penulis menarik kesimpulan sebagai berikut :

1. Pelaksanaan sewa menyewa lahan pertanian dengan sistem *emplong* di Kampung Kuripan Kecamatan Padang Ratu Kabupaten Lampung Tengah berdasarkan akad sewa menyewa lahan pertanian di manfaatkan dan dikelola lahannya tersebut agar dapat diambil manfaatnya dan hasilnya. Sewa menyewa ini hanya sebatas itu karena kepemilikan tanah sesungguhnya masih berada di tangan pemilik lahan. Dalam perjanjian sewa menyewa didasari dengan sukarela dan tidak ada unsur paksaan. Perjanjian yang dilakukan terjadi sesuai dengan adat kebiasaan setempat, yaitu dengan menggunakan saling percaya antara satu dan yang lain. Praktik sewa menyewa ini menggunakan sistem *emplong* yaitu sistem sewa menyewa berdasarkan musim selama satu tahun yaitu musim penghujan dan musim sesudah penghujan (*Gadu*). Karena mengingat situasi yang memungkinkan bagi penyewa untuk menggarap lahan diluar perjanjian yaitu dimusim pramusim. Sehingga pemilik lahan terlambat untuk menanam/mengelola lahan pertanian miliknya disaat musim penghujan tiba dikarenakan pengembalian lahan pertanian dari pihak penyewa yang terlambat.
2. Persepektif hukum Islam mengenai praktik sewa-menyewa lahan pertanian dengan sistem *emplong* di Kampung Kuripan Kecamatan Padang Ratu

Kabupaten Lampung Tengah menggunakan akad sewa menyewa (*Ijarah*) dilihat dari rukun dan syarat sewa menyewa, praktik dalam sewa menyewa lahan pertanian khususnya dari pihak pengelola belum sesuai dengan ketentuan hukum Islam. Sehingga *akad* yang dilakukan masyarakat Kampung Kuripan Kecamatan Padang Ratu Kabupaten Lampung Tengah pihak penyewa yang mengelola dan memanfaatkan lahan pertanian untuk diambil hasilnya ini, dianggap belum sah/tidak sesuai dengan hukum Islam karena pelaksanaan penggarapan yang dilakukan oleh penyewa tidak sesuai dengan *akad*. Dikarenakan pihak penyewa memanfaatkan lahan pertanian di musim yang tidak disepakati yaitu musim kemarau (*pramusim*), dan sewa-menyewa yang menyebabkan pemilik lahan merasa dirugikan.

## **B. Saran**

Mengenai praktik sewa-menyewa lahan pertanian di Kampung Kuripan yang didasarkan pemaparan penulis sebelumnya yakni :

1. Bagi pemilik tanah dan penyewa tanah dalam melaksanakan perjanjian, pemilik tanah hendaknya mengutarakan apa yang menjadi keresahannya selama ini agar tidak merasa dirugikan dan penyewa tanah juga mengerti apa keinginan pemilik lahan yang sebenarnya.
2. Bagi pihak penyewa hendaknya mengikuti ketentuan yang telah disepakati sebelumnya dengan tidak menggarap lahan pada pra-musim, karena menggarap lahan pada pra-musim ini tidak termasuk dalam sistem *emplanting*.

3. Bagi pemilik tanah dan penyewa tanah, hendaknya sebelum melaksanakan perjanjian harus menyiapkan bukti tertulis guna memperkuat perjanjian tersebut apabila terjadi sesuatu.





## DAFTAR PUSTAKA

- Al-Hasyimi, Sayyid Ahmad, *Syarah Mukhtaarul Ahaadiist*, (Bandung, Sinar Baru, 1993 ).
- al-Zulaili, Wahbah. *al-fiqih al-islami Wa Adillatuh*. (Beirut: Darul Fikr Al-Mu'ashirah, 2002).
- An-Nabhani, Taqyuddin. *Membangun System Ekonomi Alternative Persepektif Islam*. (Surabaya: Risalah gustu, 1996).
- Anwar , Samsul. *Hukum Perjanjian Syariah*. (Jakarta: PT Raja Grafindo, 2007).
- Anwar Iqbal, Qurashi, *Islam Pembangunan Uang*. (Jakarta: Tintamas, 1985).
- Asikin Zainal, Amirudin. *Pengantar Metode dan Penelitian Hukum*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2003).
- Bakry, Nazar. *Problematika Pelaksanaan Fiqh Islam*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 1994).
- Departemen Agama. *Al-Quran Dan Terjemahannya*, (Bandung: CV Diponegoro, 2006).
- Fatwa DSN-MUI, no. 09/DSN-MUI/IV/2000. *Tentang Pembiayaan Ijarah*, 2010.
- Ghofur, Fakhir. *Buku Pintar Transaksi Syariah*. (Jakarta : PT Mizan Publik, 2009).
- Hadi, Sutrisno. *Metodologi Research*. (Yogyakarta: Penerbit Andi, 2004).
- Imam Abi Khusaini Muslim Bin Hajar Hajj'i Nisaburiy, *Sahih Bukhori no. 2195 dan Muslim no. 1552*.
- Ja'far, Khumedi. *Hukum Perdata Islam Di Indonesia*. (Bandar Lampung: Pusat Penelitian Dan Penerbitan IAIN Raden Intan, 2005).
- Karim, Helmi. *Fiqh Muamalah*. (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2002).
- Kartono, Kartini. *Pengantar Metodologi Riset Sosial*. (Bandung: Mandar Maju, 1996).
- Masadi, Ghufroon A. *Fiqh Muamalah kontekstual*. (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2002).
- Muhammad Zuhaily, *Fiqh Empat Mazhab Jilid IV*. Jakarta: Gema Insani.
- Mz, Labib. *Etika Bisnis Islam Dalam Islam*. (Surabaya: Bintang Usaha Jaya, 2006).

- Nasrun, Haroen. *Fiqih Muamalah*. (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2007).
- Poerwadarminto, WJS. *Kamus Umum Besar Bahasa Indonesia*. (Jakarta: PT. Balai Pustaka, 1976).
- Sugiyono. *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R & D*. (Bandug: Alfabeta, 2008).
- Suhendi,Hendi. *Fiqih Muamalah*. (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2010).
- Susiadi. *Metodologi Penelitian*. (Bandar Lampung :Pusat Penelitian dan Penerbitan LP2M IAIN Raden Intan Lampung, 2015).
- Syafe'i, Rachmat. *Fiqih Muamalah*. (Bandung: CV Pustaka Setia, 2001).
- Tjitrosudibio, Subekti. *Kitab Undang Undang Hukum Perdata*. (Jakarta: PT Pradnya Paramita, 2001).
- Tuwu , Alimuddin. *Pengantar Metode Penelitian*. (Jakarta: UI Press, 1993).
- Ya'qub, Hamzah. *Kode Etik Dagang Dalam Islam*. (Bandung: CV Diponegoro, 1992).

